

6 september 2007 –na sluiting van de markten

Jaarlijkse resultaten – Aedifica

Eerste volledige boekjaar voor Aedifica
Beursintroductie op de continumarkt van Euronext in oktober 2006
Groei van de vastgoedportefeuille met 128%¹
Groei van de netto actiefwaarde per aandeel met 6,1% (in reële waarde)¹
Nettoresultaat van 6,2 miljoen €
Dividend van 1,48 € per aandeel zoals aangekondigd tijdens de IPO

Het eerste volledige boekjaar van Aedifica is afgesloten.

Tijdens het boekjaar 2006/2007 is de vastgoedportefeuille² van Aedifica met **128%** gegroeid, van 110,7 miljoen € op 30 juni 2006³ tot **252,1 miljoen €** op 30 juni 2007⁴, en zelfs tot **287,5 miljoen €** rekening houdend met de reële waarde van de acquisities gerealiseerd op 12 juli 2007 (zie infra).

Aedifica heeft eerst en vooral haar investeringsstrategie geconcretiseerd door de aankoop van haar eerste rusthuizen op 17 augustus 2006, waardoor haar investeringen worden verdeeld over de drie strategische assen die zij had geïdentificeerd. De rusthuizen, alsook de hotels, genereren voor Aedifica bijzonder stabiele en recurrente netto-inkomsten op lange termijn, die een belangrijke basis vormen voor de uitkering van toekomstige dividenden.

Aedifica heeft vervolgens haar beursintroductie op de continumarkt van Euronext gerealiseerd, na een vroegtijdige afsluiting van haar aanbod tot inschrijving en kapitaalverhoging, hetgeen het succes bij de institutionele en privé-investeerdere weerspiegelt. Aedifica was op dat ogenblik reeds de grootste Belgische beursgenoteerde vennootschap gespecialiseerd in residentieel vastgoed, met een portefeuille met een reële waarde van 186,5 miljoen €⁵ en een beurskapitalisatie van 160,8 miljoen €.

Naar haar beursgang heeft Aedifica de expansie van haar portefeuille voortgezet door de acquisitie van vastgoed voor een reële waarde van 60,7 miljoen €, waaronder rusthuizen voor een reële waarde van 15,4 miljoen €. Aedifica heeft eveneens de toekomst voorbereid door te investeren in projectontwikkelingen voor een waarde van 4,8 miljoen €.

¹ Ten opzichte van de situatie op 30 juni 2006.

² Vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan de reële waarde en projectontwikkeling.

³ Dit wil zeggen 109,8 miljoen € aan vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde en 0,9 miljoen € aan projectontwikkelingen.

⁴ Dit wil zeggen 246,7 miljoen € aan vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde en 5,4 miljoen € aan projectontwikkelingen.

⁵ Dit wil zeggen 185,9 miljoen € aan vastgoedbeleggingen gewaardeerd aan reële waarde en 0,6 miljoen € aan projectontwikkelingen



1. Patrimonium op 30 juni 2007

Op 30 juni 2007 zijn de vastgoedbeleggingen van Aedifica verdeeld over 81 gebouwen, 431 niet-gemeubelde appartementen, 183 gemeubelde appartementen en 843 rusthuisbedden, voor een totale gebouwde oppervlakte van 128.700 m². De verdeling per activiteitensector is de volgende (in reële waarde): 46% residentiële en gemengde gebouwen, 16% gebouwen met gemeubelde appartementen, 26% huisvesting voor senioren, 13% andere. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde) : 64% van de gebouwen is gelegen in Brussel, 23% in Vlaanderen en 13% in Wallonië.

De bezettingsgraad¹ bedraagt 95,6% voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille en 82,7% voor de gemeubelde appartementen. De gemiddelde duur van de huurcontracten bedraagt 12 jaar (14 jaar na de operaties van 12 juli 2007).

Waarde van het patrimonium (x1.000€)	30 juni 2007					30 juni 2006				
	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Andere	Totaal	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Andere	Totaal
Reële waarde	112.623	40.123	62.939	30.985	246.670	50.859	39.420	-	19.550	109.830
Jaarlijkse contractuele huurgelden	6.087	3.823 *	3.813	2.028	15.752	2.394	3.702 *	-	1.282	7.379
Bruto rendement (%)**	5,3%	8,5%	5,9%	6,4%	6,1%	5,0%	8,3%	-	6,4%	6,5%

* De bedragen mbt de gebouwen met gemeubelde appartementen zijn de omzet van het boekjaar.

** Op basis van de investeringswaarde en, voor de gemeubelde appartementen, op basis van de investeringswaarde, van de goodwill en de meubelen.

¹ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

Voor de totale portefeuille (met uitzondering van gemeubelde appartementen): (Contractuele huurgelden + gewaarborgde huurinkomsten) / (Contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde voor de niet-verhuurde oppervlakte (GHW)). Deze bezettingsgraad bevat dus ook gebouwen of appartementen in renovatie die tijdelijk niet verhuurbaar zijn.

Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen per jaar. Deze bezettingsgraad kan niet vergeleken worden met deze voor de rest van de portefeuille aangezien beiden op een verschillende manier berekend worden.



2. Synthese van de geconsolideerde jaarrekening per 30 juni 2007

2.1. Geconsolideerde resultaten¹

Geconsolideerde resultaten	30 juni 2007		30 juni 2006
	x 1.000€	Per aandeel*	x 1.000€
Netto huurresultaat	12.304	3,80	2.587
Vastgoedresultaat	11.355	3,50	2.560
Operationeel vastgoedresultaat	9.397	2,90	1.733
<i>Operationele marge (%)</i>	<i>76,4%</i>		<i>67,0%</i>
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	6.749	2,08	605
Resultaat op de portefeuille	2.275	0,70	438
Financieel resultaat + belastingen	-2.815	-0,87	-1.265
Netto resultaat	6.209	1,92	-222
Netto resultaat (aandeel van de groep)	6.209	1,92	-222
Te bestemmen resultaat	3.729	1,01	-671
Bruto dividend	5.484	1,48	0
Netto dividend	5.484	1,48	0

* Op basis van het gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33), met uitzondering van het te bestemmen resultaat en het dividend berekend op basis van het aantal dividendrechten.

Tijdens dit eerste volledige boekjaar heeft Aedifica een **netto huurresultaat** gerealiseerd van 12,3 miljoen €, 7% minder dan de ramingen in het prospectus, voornamelijk omwille van de oplevering van het gebouw Residence Palace, die later gebeurde dan verwacht, van een 3de trimester dat minder dynamisch was dan voorzien in de sector van de gemeubelde appartementen, en van een rotatie van huurders die sneller was dan verwacht in de sector van de ongemeubelde appartementen. Na aftrek van de vastgoedkosten bereikt het **vastgoedresultaat** 11,4 miljoen €. Dit resultaat, verminderd met de andere directe kosten, leidt tot een **operationeel vastgoedresultaat** van 9,4 miljoen €, dit is een operationele marge van 76%. Na aftrek van de algemene kosten van 2,7 miljoen € en rekening houdend met de andere operationele opbrengsten en kosten bedraagt het **operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille** 6,7 miljoen €.

¹ De resultatenrekening dekt een periode van 12 maanden van 1 juli 2006 tot 30 juni 2007. Overeenkomstig met IFRS 3 werden de acquisities op datum van overdracht van de effectieve controle boekhoudkundig geregistreerd. Deze operaties hebben bijgevolg een verschillende weerslag op de resultatenrekening naargelang zij plaatsvonden bij de aanvang, in de loop van of aan het einde van het boekjaar. Ter herinnering, het vorige boekjaar liep van 7 november 2005 (oprichtingsdatum van Aedifica NV) tot 30 juni 2006, en behelsde vastgoedresultaten voor een periode van gemiddeld 3 maanden. Een vergelijking tussen boekjaren is bijgevolg niet mogelijk. De resultaten kunnen echter vergeleken worden met de vooruitzichten die naar aanleiding van de beursintroductie in het prospectus zijn voorgesteld.



Het aandeel van elk bedrijfssegment in het operationele resultaat voor het resultaat op de portefeuille is hieronder beschreven :

Geconsolideerde resultaten (x 1.000€)	30 juni 2007						30 juni 2006					
	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Huisvesting voor senioren	Andere	Niet toegekend en inter-sectorieel	Totaal	Residentiële en gemengde gebouwen	Gebouwen met gemeubelde appartementen	Andere	Niet toegekend	Totaal	
Netto huurresultaat	4.163	3.813	2.513	1.870	-55	12.304	653	1.353	581	0	2.587	
Vastgoedresultaat	4.042	2.993	2.513	1.861	-54	11.355	658	1.321	581	0	2.560	
Operationeel vastgoedresultaat	2.836	1.975	2.509	1.840	237	9.397	472	861	581	-181	1.733	
Algemene kosten	-53	-6	0	0	-2.629	-2.688	0	0	0	-1.158	-1.158	
Andere operationele opbrengsten en kosten	23	4	0	0	13	40	0	0	0	30	30	
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	2.806	1.973	2.509	1.840	-2.379	6.749	472	861	581	-1.309	605	

Het **resultaat op de portefeuille** van 2,3 miljoen €, is samengesteld uit :

- de gerealiseerde meerwaarden ten bedrage van 0,2 miljoen € afkomstig van de overdracht van drie niet-strategische gebouwen (in het bijzonder wegens hun beperkte grootte) aan het Jourdanplein 35 te 1040 Brussel, de Waterkrachtstraat 48 te 1210 Brussel en de Waterlooosesteenweg 1360 te 1180 Brussel, voor een gecumuleerde verkoopprijs van 1,5 miljoen € ;
- de latente meerwaarde op de vastgoedportefeuille van 2,1 miljoen €, die overeenstemt met het saldo van de positieve en negatieve variaties in reële waarde tussen de reële waarde op 30 juni 2006 of op het ogenblik van de intrede van de nieuwe gebouwen in het patrimonium en de reële waarde die op 30 juni 2007 werd geraamd door de experten.

De nominale intrestlasten op leningen bedragen 2,9 miljoen € (of men al dan niet rekening houdt met de netto inkomsten die worden gegenereerd door de indekking van de financiële schuld door middel van *interest rate swaps*). Dit bedrag weerspiegelt een effectieve gemiddelde intrestvoet van 4,2%. Rekening houdend met de andere financiële opbrengsten en lasten, en met uitsluiting van de netto impact van de herwaardering van de indekkingsinstrumenten, leidt het financiële resultaat tot een netto last van 3,0 miljoen €. Met inbegrip van deze netto impact, leidt het **financiële resultaat** tot een netto last van 2,8 miljoen €.

Overeenkomstig het bijzondere belastingsstelsel van de vastgoedbevaks, omvatten de belastingen (ten bedrage van 29 k€) de belasting op de verworpen uitgaven van Aedifica en de vennootschapsbelasting van de dochtervennootschappen (die niet van dit bijzonder stelsel genieten).

Het **netto resultaat (aandeel van de groep)** bedraagt 6,2 miljoen €, na verwerking van minderheidsbelangen die verwaarloosbaar zijn. Het **gewone resultaat per aandeel (basic earnings per share)** zoals gedefinieerd door IAS 33) bedraagt 1,92 €.



Het **te bestemmen resultaat** van 3,7 miljoen € stemt overeen met de verwachtingen van de raad van bestuur, zoals deze werden medegedeeld in de « trading update » van 16 mei 2007. Ter herinnering, de raad van bestuur had destijds benadrukt dat Aedifica reeds het investeringsprogramma voor het boekjaar 2006/2007, dat werd voorgesteld in het prospectus bij de beursintroductie, had gerealiseerd, maar dat het te bestemmen resultaat niet het niveau van het aanvankelijk geraamde resultaat (ter herinnering: 5,6 miljoen €) zou bereiken. Behoudens het verschil inzake de netto huuromzet, zoals hoger vermeld, heeft het dynamisme van de vennootschap geleid tot hogere kosten dan voorgesteld bij de IPO. Deze kosten vloeien voort uit de kosten van het opstarten van de bedrijfsactiviteiten, de sneller groei van de portefeuille dan verwacht, evenals de financiële lasten die worden beïnvloed door de gemiddelde schuld en door de hogere rentevoet.

Met vertrouwen in de positieve evolutie van de resultaten, stelt de raad van bestuur van Aedifica aan de volgende gewone algemene vergadering voor om een **dividend** (bruto voor netto) uit te keren van 1,48 € per aandeel zoals aangekondigd bij de beursgang van de vennootschap.

2.2. Geconsolideerde balans

Geconsolideerde balans	30 juni 2007		30 juni 2006
	x 1.000€	Per aandeel*	x 1.000€
Vastgoedbeleggingen (reële waarde)	246.670	57,7	109.830
Andere activa	27.573	6,5	13.636
Totaal activa	274.243	64,2	123.466
Eigen vermogen	177.388	41,5	56.997
Schulden en verplichtingen opgenomen in de schuldratio	95.508	22,3	65.524
Andere verplichtingen	1.347	0,3	945
Totaal van het eigen vermogen en verplichtingen	274.243	64,2	123.466
Schuldratio (%)	35%		53%

Aantal aandelen	30 juni 2007	30 juni 2006
Aantal gewone aandelen in omloop	4.273.476	58.241
Totaal aantal aandelen	4.275.726	62.010
Aantal beursgenoteerde aandelen**	3.656.205	n.a.
Gewogen gemiddeld aantal uitstaande aandelen in omloop (noemer volgens IAS 33)	3.240.446	684.325 ***
Aantal dividendrechten****	3.707.562	n.a.

* Aantal gewone aandelen in omloop

** De 619.521 overblijvende aandelen zullen op de beurs genoteerd worden na de betaalbaarstelling van de coupon betreffende het boekjaar 2006/2007 die op 11 oktober 2007 plaats vindt. Zij nemen echter vanaf hun uitgifte deel aan de winsten van Aedifica en genieten dezelfde rechten en voordelen als de genoteerde aandelen, behalve de 411.398 aandelen, die op 28 juni 2007 uitgegeven werden, die echter aan de winsten van Aedifica vanaf 1 juli 2007 deelnemen.

*** Na de splitsing door 25 die gedurende het boekjaar plaatsvond.

**** Rekening houdend met het recht op een pro rata temporis dividend toegekend aan de aandelen uitgegeven tijdens het boekjaar.



De **activa op de balans** van Aedifica zijn op 30 juni 2007 voor 90% (2006 : 89%) uit **vastgoedbeleggingen** samengesteld, hetzij een bedrag van 247 miljoen € (2006 : 110 miljoen €). Deze rubriek bevat de gebouwen die overeenkomstig de norm IAS 40 werden gewaardeerd, dit wil zeggen geboekt aan hun reële waarde, zoals bepaald door de onafhankelijke vastgoedexperten (te weten Stadim CVBA en de Crombrugge & Partners NV). De **projectontwikkelingen** die overeenkomstig de norm IAS 16 werden geactiveerd ten belope van 5 miljoen € (2006 : 1 miljoen €) stellen de vastgoedinvesteringen voor die constructies of renovaties in uitvoering betreffen, alsook de reeds opgelopen directe kosten met betrekking tot gebouwen die meer dan waarschijnlijk in de portefeuille zullen komen (deze kosten zullen in de resultatenrekening ten laste worden genomen in geval de onderhandelingen op niets uitdraaien).

De **goodwill** van 1,9 miljoen €, onveranderd ten opzichte van 2006, die het handelsfonds van de sector van de gemeubelde appartementen voorstelt, werd onderworpen aan een test (*impairment test*, zoals gedefinieerd door IAS 36), die geen waardevermindering opleverde.

De **immateriële vaste activa** omvatten de geactiveerde informaticakosten (licenties en ontwikkeling), terwijl de **andere materiële vaste activa** voornamelijk bestaan uit meubilair bestemd voor de exploitatie van de gemeubelde appartementen.

De **financiële vaste activa** bestaan uit de netto reële waarde (*clean fair value*) van de financiële indekkingsinstrumenten die 6 miljoen € bedraagt (2006 : 2 miljoen €). De variatie in reële waarde van deze financiële instrumenten heeft een positieve invloed op het eigen vermogen (efficiënt deel van de dekking, in de zin van de norm IAS 39, voor 3,7 miljoen €) en op het financiële resultaat (niet efficiënt deel van de dekking voor 0,2 miljoen €). De financiële vaste activa omvatten ook een schuldvordering op meer dan een jaar van 5 miljoen € op de intercommunale Haviland ingevolge de overdracht van een logistiek gebouw te Drogenbos en Sint-Pieters Leeuw in het kader van de acquisitie gerealiseerd op 17 april 2007.

De **vlottende activa** van 7 miljoen € (2006 : 7 miljoen €) bestaan voornamelijk uit handelsvorderingen, fiscale vorderingen (terugbetaling van roerende voorheffingen op liquidatieboni) en geldbeleggingen.

Sinds de oprichting van Aedifica is haar **kapitaal** geëvolueerd naar aanleiding van diverse vastgoedoperaties (inbrengen, fusies, enz.). Het kapitaal bedraagt 96 miljoen € op 30 juni 2007 (2006 : 40 miljoen €). Het **eigen vermogen**, dit wil zeggen de intrinsieke waarde van Aedifica, rekening houdend met de reële waarde van het vastgoedpatrimonium, bedraagt 177 miljoen, hetzij een **netto actief op basis van de reële waarde** van 41,5 € per aandeel. Het **netto actief op basis van de investeringswaarde** bedraagt 43,0 € per aandeel.

Op 30 juni 2007 bedraagt de **schuldratio** (zoals gedefinieerd door het Koninklijk Besluit van 21 juni 2006 op de boekhouding van de vastgoedbevaks) van Aedifica 35% (2006 : 53%). Gezien de maximaal toegelaten schuldratio voor de vastgoedbevaks 65% van de totale activa bedraagt, beschikt Aedifica op deze datum nog over een schuldcapaciteit van 82 miljoen € bij constante activa.

De **langlopende financiële schulden** van 85 miljoen € (2006 : 63 miljoen €) stellen het effectief opgenomen bedrag van het gesyndiceerde krediet van 150 miljoen € voor, waarover Aedifica beschikt. Na aftrek van de kas en van de kasequivalenten bereikt de netto financiële schuld 81 miljoen € (2006 :



59 miljoen €). De indekkingen om het renterisico op de financiële schuld te beperken, worden in bijlage weergegeven.

De **kortlopende verplichtingen** van 12 miljoen € (2006 : 3 miljoen €) zijn voornamelijk samengesteld uit schulden ten aanzien van de leveranciers, (2007 : 3 miljoen € ; 2006 : 1 miljoen €), renovatieverplichtingen (2007 : 4 miljoen € ; 2006 : 0), de provisie voor de exit taks betreffende recente acquisities (2007 : 2 miljoen € ; 2006 : 1 miljoen €), overlopenderekeningen (2007 et 2006 : 1 miljoen €) en andere schulden (2007 : 2 miljoen € ; 2006 : 1 miljoen €).

2.3. Netto actief waarde

Waarde van het netto actief per aandeel (in €)*	30 juni 2007	30 juni 2006
Waarde van het netto actief per aandeel, geherwaardeerd op basis van de reële waarde	41,5	39,1
Waarde van het netto actief per aandeel, geherwaardeerd op basis van de investeringswaarde	43,0	41,1

* Aantal gewone aandelen in omloop

3. Investeringen en desinvesteringen¹

3.1. Voor de afsluiting op 30 juni 2007

Gedurende dit boekjaar heeft Aedifica **aanschaffingen** gedaan voor een totale waarde van **139,1 miljoen €**.

De acquisities zijn hieronder opgenomen in chronologische orde en per operatie:

- 2 gebouwen in de Lakenstraat 119 en 123-125 te 1000 Brussel;
- 1 gebouw aan het Zaterdagplein 6-10 te 1000 Brussel;
- 4 rusthuizen:
 - « Château Chenois », chemin des Postes 260 te 1410 Waterloo;
 - « New Philip », Monte-Carlolaan 178 te 1190 Brussel;
 - « Jardins de Provence », Sylvain Dupuislaan 94-96 te 1070 Brussel;

¹ Deze operaties worden in detail beschreven in de voorgaande persberichten die beschikbaar zijn op www.aedifica.be.

² Tussen partijen overeengekomen waarde om het aantal uit te geven aandelen te bepalen bij inbreng in natura, hetzij de ruilverhouding (bij een fusie of splitsing) te bepalen en/of de waarde van de aangeschafte aandelen (bij aanschaffing van de vennootschap) te bepalen.



- « Bel Air », Lambermontlaan 227 te 1030 Brussel.
- 1 rusthuis « Résidence Augustin », Alsebergsesteenweg 305 te 1190 Brussel;
- 1 rusthuis « Résidence Grange des Champs », rue Grange des Champs, 140 te 1420 Braine-L'Alleud;
- 1 gebouw, de Broquevillelaan 8 te 1150 Brussel;
- 8 gebouwen gelegen :
 - op de hoek van de Legerlaan 3 en de Tervurenlaan 103 te 1040 Brussel;
 - Batavierenstraat 71 te 1040 Brussel ;
 - Louis Hapstraat 128 te 1040 Brussel;
 - Waterkrachtstraat 48 te 1210 Brussel ;
 - Eredienststraat 26 te 1000 Brussel ;
 - Koningsstraat 35 te 1000 Brussel ;
 - Waterlooosesteenweg 1360 te 1180 Brussel ;
 - Jourdanplein 35 te 1040 Brussel.
- 1 gebouw Hoogstraat 39-51 te 1000 Brussel;
- 1 gebouw waarin het « Klooster Hotel » is ondergebracht in de Predikherenstraat 22-23 te 3000 Leuven en een kaderovereenkomst voor een uitbereiding;
- blok E van de Residence Palace te Etterbeeksesteenweg 62 te 1040 Brussel;
- 5 gebouwen Oudergemsesteenweg 237-239-241-266-272 en een residentieel project in de Platanenstraat 6 te 1040 Brussel;
- 1 gebouw Winston Churchillaan 157 te 1180 Brussel.
- 7 gebouwen gelegen:
 - avenue Sergent Vrithoff 125 te 5000 Namen ;
 - avenue Sergent Vrithoff 131-143 te 5000 Namen;
 - boulevard de Meuse 80 te 5100 Jambes ;
 - rue Henri Bles 140 te 5000 Namen ;
 - rue Capitaine Jomouton 30-32 te 5100 Jambes;
 - rue Champêtre 46 te 5100 Jambes ;
 - Barastraat 124-126 te 1070 Brussel.
- Kantoorruimtes om te vormen tot residentiële gebouwen¹ gelegen Livornostraat 14 en 20-24 te 1050 Brussel;
- 3 rusthuizen gelegen :
 - Lepelhoekstraat 19 te 9100 Sint Niklaas
 - Steenweg op Aalst 110 te 9200 Dendermonde
 - Schellebellestraat 8 te 8570 Anzegem/Ingooigem
- Vastgoedcomplex gelegen Plantin en Moretuslei 107-115 te 2018 Antwerpen.

Aedifica heeft 3 gebouwen **verkocht** voor een totale waarde van **1,5 miljoen €** en heeft zo een meerwaarde gecreëerd van 0,2 miljoen € ten opzichte van de boekhoudkundige waarde van deze gebouwen (verkoop prijs 11,4% hoger dan de aanschaffingswaarde) Aedifica heeft de beslissing genomen om deze gebouwen te verkopen en een meerwaarde te realiseren aangezien deze gebouwen op lange termijn niet strategisch zijn voor de bevak (voornamelijk omwille van hun grootte).

¹ Het project aan de Livornostraat zal waarschijnlijk inkomsten opbrengen vanaf 2009.



3.2. Na de afsluiting op 30 juni 2007

Op 12 juli 2007 heeft Aedifica (direct of indirect via haar dochtervennootschap Aedifica Invest) 100% van de aandelen van de vennootschappen ECI NV en SEIMI NV verworven. Deze vennootschappen zijn eigenaar van volgende rusthuizen:

- Rusthuis « Résidence Palace » gelegen Lycée Françaislaan 2 te 1180 Ukkel met 155 bedden ;
- Rusthuis « Résidence Service » Lycée Françaislaan 6 te 1180 Ukkel met 176 bedden.

De aanschaffingswaarde gebruikt om de aankoopprijs van deze aandelen te bepalen bedraagt **35,4 miljoen €¹**.

Op 24 augustus 2007 is Aedifica overgegaan tot de voorlopige oplevering van het gebouw "Résidence Gauguin et Manet" gelegen rue du Lavoir te Arlon met 35 appartementen. Het budget toegekend voor deze investering bedraagt 5,4 miljoen €, waarvan 2,7 miljoen € reeds werd opgenomen in de balans op 30 juni 2007 (rubriek "Projectontwikkelingen").

4. Vooruitzichten

De raad van bestuur is overgegaan tot een update van de vooruitzichten voor het boekjaar 2007/2008 en 2008/2009, na dit eerste volledige boekjaar. De vooruitzichten opgesteld bij de beursintroductie betroffen voor een groot deel een nog niet samengestelde portefeuille. De huidige vooruitzichten gaan uit van de portefeuille op 30 juni 2007 en investeringen voor een bedrag van 69 miljoen € verdeeld over de lopende renovatieprojecten (19 miljoen €) en acquisities waarvan de realisatie zeer waarschijnlijk is (50 miljoen € waaronder de acquisities gedaan op 12 juli 2007 voor 35 miljoen €).

De update van de vooruitzichten toont een netto huurresultaat voor 2007/2008 dat behoorlijk voor ligt op hetgeen was geraamd in het prospectus (dankzij het snellere ritme van de opbouw van de portefeuille). Deze voorsprong zou in 2008/2009 moeten afzwakken. Deze voorsprong zal een gunstig effect hebben op het exploitatieresultaat voor resultaat op portefeuille van de twee boekjaren. Daarentegen zullen de financiële lasten sneller groeien dan voorzien ten gevolge van het gecombineerde effect van de stijging van de rentevoeten die recent werd vastgesteld in Europa en van het gemiddelde niveau van de financiële schuld in 2007/2008, die de invloed ondergaat van het aangehouden investeringsritme.

Het ritme van de investeringen zou vervolgens moeten vertragen wat aan het management de mogelijkheid zal geven de inkomsten van de bestaande portefeuille te optimaliseren (in het bijzonder de duur van leegstand te verminderen) en om de controle van de kosten op te voeren.

In deze context meent de raad van bestuur dat het dividend per aandeel, voorzien voor de boekjaren 2007/2008 en 2008/2009 respectievelijk 1,71 € en 1,80 € zou bedragen.

¹ Zie persbericht van 12 juli 2007.



Na dit eerste volledige boekjaar stelt Aedifica vast dat de investeringsstrategie van de bevak enthousiast onthaald werd door de markt. Deze investeringsstrategie die zowel uit geografisch en als sectorieel standpunt, evenals uit type van huurders en contracten, gediversifieerd is, biedt voor de investeerder een belegging “op maat” met de voordelen van een optimaal vastgoedinkomen en een laag risicoprofiel.

5. Verslag van de Commissaris

De Commissaris heeft bevestigd dat de boekhoudkundige gegevens opgenomen in dit persbericht geen enkel voorbehoud van zijn kant oproepen en overeenstemmen met de geconsolideerde jaarrekening, waarvoor hij een verklaring zonder voorbehoud heeft afgeleverd.

Aedifica onderscheidt zich door haar strategie: Aedifica bouwt een evenwichtige portefeuille op waarbij stabiele inkomsten samen gaan met een aanzienlijk meerwaarde-potentieel. Om dit doel te bereiken diversifieert Aedifica haar investeringen in het residentiële vastgoed. Aedifica legt zich toe op residentiële of gemengde gebouwen met klassieke huurcontracten in de Belgische steden, op gebouwen met gemeubelde appartementen in Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur en op rusthuizen met erfpachtovereenkomsten van zeer lange duur.

Aedifica is sinds 23 oktober 2006 op Eurolist by Euronext Brussels (continuumarkt) genoteerd.

Voorzichtigheid omtrent voorspellingen

Dit persbericht bevat vooruitzichten die risico's en onzekerheden inhouden, onder meer verklaringen over plannen, doelstellingen, verwachtingen en voornemens van Aedifica. Lezers worden erop gewezen dat dergelijke vooruitzichten gekende en ongekende risico's inhouden en onderworpen zijn aan belangrijke bedrijfs-, economische en concurrentiële onzekerheden, die Aedifica voor een groot stuk niet onder controle heeft. Indien één of meer van deze risico's of onzekerheden zich zouden voordoen of indien gehanteerde basishypothesen onjuist blijken, kunnen de uiteindelijke resultaten ernstig afwijken van de vooropgestelde, verwachte, geraamde of geëxtrapoleerde resultaten. Dientengevolge neemt Aedifica geen enkele verantwoordelijkheid op zich voor de exactheid van deze vooruitzichten.

Voor alle bijkomende informatie

Stefaan Gielens
CEO
Direct tel: 32 2 626 07 72
Mobile phone: 32 478 20 92 32
stefaan.gielens@aedifica.be


aedifica
The urban way to live
av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be



Jean Kotarakos
CFO
Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@aedifica.be


aedifica
The urban way to live
av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be



Laure le Hardy de Beaulieu
Corporate Communication Officer

Direct tel: 32 2 626 07 74
laure.lehardy@aedifica.be
av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be



Bijlagen

1. Geconsolideerde resultatenrekening

Jaar afgesloten op 30 juni (x 1.000 €)	2007	2006*
I. Huurinkomsten	12.383	2.704
II. Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III. Met verhuur verbonden kosten	-79	-117
Netto huurresultaat	12.304	2.587
IV. Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	533	145
VI. Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wedeinstaatstelling op het einde van de huur	0	0
VII. Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurder op verhuurde gebouwen	-533	-172
VIII. Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	-949	0
Vastgoedresultaat	11.355	2.560
IX. Technische kosten	-850	-265
X. Commerciële kosten	-380	-65
XI. Kosten en taksen van niet verhuurde goederen	-127	-36
XII. Beheerkosten vastgoed	-423	-15
XIII. Andere vastgoedkosten	-178	-446
Vastgoedkosten	-1.958	-827
Operationeel vastgoedresultaat	9.397	1.733
XIV. Algemene kosten	-2.688	-1.158
XV. Andere operationele opbrengsten en kosten	40	30
Operationeel resultaat voor het resultaat op de portefeuille	6.749	605
XVI. Resultaat verkoop vastgoedbeleggingen	151	0
XVII. Resultaat verkoop andere niet-financiële activa	1	-15
XVIII. Variaties in de reële waarden van vastgoedbeleggingen	2.123	453
Operationeel resultaat	9.024	1.043
XIX. Financiële opbrengsten	445	52
XX. Interestkosten	-2.945	-1.144
XXI. Andere financiële kosten	-286	-112
Financieel resultaat	-2.786	-1.204
XXII. Inkomsten uit deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
Resultaat voor belastingen	6.238	-161
XXIII. Vennootschapsbelasting	-29	2
XXIV. Exit taks	0	-63
Belastingen	-29	-61
Netto resultaat	6.209	-222
Toerekenbaar aan:		
Minderheidsbelangen	0	0
Aandeelhouders van de groep	6.209	-222
Gewoon resultaat per aandeel (€)	1,92	-0,32
Verwaterd resultaat per aandeel (€)	1,92	-0,32

* Het voorgaande boekjaar startte op 7 november 2005 (oprichtingsdatum van Aedifica NV) en liep tot 30 juni 2006, inbegrepen de gemiddelde vastgoedresultaten op 3 maanden.



2. Geconsolideerde balans

<i>Jaar afgesloten op 30 juni</i>		
<i>(x 1.000 €)</i>		
ACTIVA	2007	2006
I. Vaste activa		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immateriële vaste activa	154	63
C. Vastgoedbeleggingen	246.670	109.830
D. Projectontwikkelingen	5.451	908
E. Andere materiële vaste activa	1.935	2.128
F. Financiële vaste activa	10.926	1.845
G. Vorderingen financiële leasing	0	0
H. Deelnemingen verwerkt via vermogensmutatie	0	0
I. Handelsvorderingen en andere vaste activa	0	0
J. Uitgestelde belastingen - activa	0	0
Totaal vaste activa	266.992	116.630
II. Vlottende activa		
A. Activa bestemd voor verkoop	0	0
B. Financiële vlottende activa	0	0
C. Vorderingen financiële leasing	0	0
D. Handelsvorderingen	976	299
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2.349	2.133
F. Kas en kasequivalenten	3.377	4.223
G. Overlopende rekeningen	549	181
Totaal vlottende activa	7.251	6.836
TOTAAL ACTIVA	274.243	123.466



<i>Jaar afgesloten op 30 juni</i>		
<i>(x 1.000 €)</i>		
EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	2007	2006
EIGEN VERMOGEN		
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap		
A. Kapitaal	95.958	40.435
B. Uitgiftepremies	18.028	0
C. Eigen aandelen	-144	-3.769
D. Reserves	58.099	21.476
E. Resultaat	6.209	-213
F. Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-6.262	-2.772
G. Variaties in de reële waarden van financiële activa en passiva	5.498	1.838
H. Wisselkoersverschillen	0	0
Totaal eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	177.386	56.995
II. Minderheidsbelangen	2	2
TOTAAL EIGEN VERMOGEN	177.388	56.997
VERPLICHTINGEN		
I. Langlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Langlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	84.538	63.003
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere langlopende schulden	0	0
E. Andere langlopende verplichtingen	0	0
F. Uitgestelde belastingen - verplichtingen	0	0
Totaal langlopende verplichtingen	84.538	63.003
II. Kortlopende verplichtingen		
A. Voorzieningen	0	0
B. Kortlopende financiële schulden		
a. Kredietinstellingen	49	7
b. Financiële leasing	1	2
C. Andere kortlopende financiële verplichtingen	0	0
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden		
a. Exit taks	2.187	625
b. Andere	8.733	1.887
E. Andere kortlopende verplichtingen	0	0
F. Overlopende rekeningen	1.347	945
Totaal kortlopende verplichtingen	12.317	3.466
TOTAAL VERPLICHTINGEN	96.855	66.469
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	274.243	123.466



3. Indekkingen
3.1. 30 juni 2007

Tegenpartij	Referentiebedrag (x 1.000 €)	Aanvang	Periodociteit (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingpercentage zonder marge
Fortis	50.000	2 mei 2006	3	5	3,41%
ING	25.000	1 april 2007	3	10	3,97%
ING	25.000	1 oktober 2007	3	5	3,93%
ING ¹	11.000	30 maart 2010	3	32	4,61%
ING ¹	35.400	31 juli 2007	3	36	4,64%
ING ¹	15.100	31 juli 2007	3	36	4,64%
TOTAL	161.500				

¹ Referentiebedrag afschrijfbaar over de duur van de swap. Aedifica en ING kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

3.2. 5 september 2007

Tegenpartij	Referentiebedrag (x 1.000 €)	Aanvang	Periodociteit (maanden)	Duur (jaren)	Indekkingpercentage zonder marge
Fortis	50.000	2 mei 2006	3	5	3,41%
ING	25.000	1 april 2007	3	10	3,97%
ING	25.000	1 oktober 2007	3	5	3,93%
ING ¹	11.000	30 maart 2010	3	32	4,61%
ING ²	35.400	31 juli 2007	3	36	4,39%
ING ³	15.000	1 januari 2008	3	10	4,02%
TOTAAL	161.400				

¹ Referentiebedrag afschrijfbaar over de duur van de swap. Aedifica en ING kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen.

² Referentiebedrag afschrijfbaar over de duur van de swap. Aedifica en ING kunnen deze contracten om de 10 jaar vroegtijdig vereffenen. De bank geniet bovendien van een call waardoor zij de swap elk trimester kan annuleren vanaf 31 juli 2017.

³ De bank geniet van een call waardoor zij de swap elk trimester kan annuleren vanaf 1 augustus 2011.

