

TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

19 mei 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

Tussentijdse verklaring – 3^{de} kwartaal 2007/2008

Huurinkomsten tijdens het derde kwartaal : +53% in vergelijking met het derde kwartaal van het vorig boekjaar

Huurinkomsten tijdens de afgelopen drie kwartalen : +60% in vergelijking met het vorig boekjaar
Vastgoedportefeuille¹ gestegen met 23 % in vergelijking met 30 juni 2007

1. Omzet

Dankzij de groei van de portefeuille en de efficiënte aanpak van de commerciële medewerkers, kende de geconsolideerde omzet (geconsolideerde huurinkomsten) een grote groei:

- Hij bedraagt 4,7 miljoen € voor het derde kwartaal van het lopend boekjaar (1 januari 2008 – 31 maart 2008). Dit betekent een verhoging van 53% in vergelijking met dezelfde periode van het vorig boekjaar.
- Hij bedraagt 14,0 miljoen € voor de eerste 3 kwartalen van het lopend boekjaar (1 juli 2007 – 31 maart 2008). Dit betekent een verhoging van 60% in vergelijking met dezelfde periode van het vorig boekjaar.

De volgende tabel geeft de geconsolideerde huurinkomsten per activiteitssector weer:

Geconsolideerde huurinkomsten (x 1.000€)	K1	K2	K3	Totaal 31 maart 2008	K1	K2	K3	Totaal 31 maart 2007
Residentiële of gemengde gebouwen	1.537	1.575	1.592	4.704	709	1.034	1.199	2.942
Gebouwen met gemeubelde appartementen	1.096	1.118	1.008	3.222	993	985	684	2.662
Huisvesting voor senioren	1.422	1.552	1.658	4.632	325	726	728	1.779
Andere	490	494	494	1.478	290	609	478	1.377
Niet toewijsbaar en transacties tussen segmenten	-14	-20	-19	-53	0	-2	2	0
TOTAAL	4.531	4.719	4.733	13.983	2.317	3.352	3.091	8.760
<i>Variatie</i>	96%	41%	53%	60%				

¹ Met inbegrip van het gebouw gelegen aan de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel dat bestemd is voor de verkoop, en de projectontwikkelingen.



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

19 mei 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

2/6

2. Waarde van de vastgoedportefeuille van Aedifica

Tijdens het derde kwartaal is de waarde van de vastgoedbeleggingen¹ van Aedifica gestegen met 0,4% (zonder wijziging van de omvang van de portefeuille), zodat de reële waarde van de portefeuille verhoogd is van 303,3 miljoen euro naar **304,5 miljoen euro**².

Tijdens de eerste drie kwartalen is de waarde van de vastgoedbeleggingen³ van Aedifica gestegen met 23,5% (met inbegrip van de wijziging van de omvang van de portefeuille), zodat de reële waarde van de portefeuille verhoogd is van 246,7 miljoen euro naar 304,5 miljoen euro⁴. De variatie van de reële waarde van de vastgoedbeleggingen kende een stijging van 2,0% tussen 30 juni 2007 (of op het ogenblik van de opname van de nieuwe gebouwen in het patrimonium) en 31 maart 2008.

Op 31 maart 2008 tellen de vastgoedbeleggingen van Aedifica 85 panden, waaronder 467 niet gemeubelde appartementen, 183 gemeubelde appartementen en 12 rusthuizen met 1.349 rusthuisbedden, met een totaal bebouwde oppervlakte van 153.468m². Verdeeld per activiteitssector betekent dit (in reële waarde): 39% residentiële of gemengde gebouwen, 14% gebouwen met gemeubelde appartementen, 37% huisvesting voor senioren, 10% andere gebouwen. Geografisch is de portefeuille als volgt gespreid (in reële waarde) : 69% van deze gebouwen zijn gelegen in Brussel, 19% in Vlaanderen en 12% in Wallonië.

De bezettingsgraad⁵ voor het niet-gemeubelde deel van de portefeuille bedraagt 96,3% op 31 maart 2008 (30 juni 2007: 95,6%; 31 maart 2007 : 95,0%) en voor de gemeubelde appartementen 87,4% tijdens de eerste 3 kwartalen (tijdens de eerste 3 kwartalen van het vorig boekjaar: 81,4%, tijdens het gehele vorig boekjaar: 82,7%). Deze sterke stijging van de bezettingsgraad van de gemeubelde appartementen is te danken aan het uitstekende werk van de commerciële medewerkers.

De gemiddelde duur van de huurovereenkomsten van de hele portefeuille is 14 jaar (30 juni 2007 : 12 jaar).

¹ Met inbegrip van het gebouw gelegen op de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel dat bestemd is voor de verkoop en zonder de projectontwikkelingen.

² Of nog, de investeringswaarde is verhoogd van 311,8 miljoen euro naar 313,1 miljoen euro.

³ Met inbegrip van het gebouw gelegen op de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel dat bestemd is voor de verkoop en zonder de projectontwikkelingen.

⁴ Of nog, de investeringswaarde is verhoogd van 253,4 miljoen euro naar 313,1 miljoen euro.

⁵ De bezettingsgraad wordt als volgt berekend:

- Voor de gehele portefeuille (met uitzondering van de gemeubelde appartementen): (contractuele huurgelden + de huurgaranties) / (contractuele huurgelden + geraamde huurwaarde (GHW) voor de niet-verhuurde oppervlakten van de vastgoedportefeuille). Merk dus op dat deze bezettingsgraad ook de eenheden omvat die worden gerenoveerd en die tijdelijk niet verhuurd kunnen worden.

- Voor de gemeubelde appartementen: % verhuurde dagen tijdens de eerste 3 kwartalen. Deze bezettingsgraad kan dus niet worden vergeleken met de bezettingsgraad berekend voor de rest van de portefeuille, gezien een verschillende methodologie wordt gehanteerd.



TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

19 mei 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

3/6

De waarde van de vastgoedportefeuille¹, met inbegrip van de projectontwikkelingen, zoals in de tabel hierna weergegeven, bedraagt **309,1 miljoen euro** op 31 maart 2008. Dit betekent een stijging van 22,6% sinds 30 juni 2007 en van 0,8% sinds 31 december 2007 :

Waarde van de vastgoedportefeuille (x 1.000€)	31 maart 2008		31 december 2007		30 juni 2007	
Residentiële of gemengde gebouwen	119.513	39,2%	119.415	39,4%	112.623	45,7%
Gebouwen met gemeubelde appartementen	41.355	13,6%	41.357	13,6%	40.123	16,3%
Huisvesting voor senioren	112.150	36,8%	110.984	36,6%	62.939	25,5%
Andere	31.525	10,4%	31.515	10,4%	30.985	12,6%
TOTAAL van de vastgoedbeleggingen in reële waarde	304.543	100,0%	303.271	100,0%	246.670	100,0%
Projectontwikkelingen	4.550		3.507		5.416	
TOTAAL van de vastgoedportefeuille	309.093		306.778		252.086	

3. Netto actief per aandeel

Het geconsolideerde netto actief van Aedifica, waarbij rekening wordt gehouden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen, bedraagt 187 miljoen euro op 31 maart 2008 (30 juni 2007 : 177 miljoen euro). Dit betekent een **netto actief op basis van de reële waarde** van 42,04 euro per aandeel, zijnde een stijging met 5 % in vergelijking met 30 juni 2007 en dit na aftrek van het dividend dat werd uitgekeerd in oktober 2007². Het **netto actief op basis van de investeringswaarde** (43,96 euro per aandeel) kende een zelfde stijging na aftrek van het dividend dat werd uitgekeerd in oktober 2007.

¹ Met inbegrip van het gebouw gelegen aan de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel dat bestemd is voor de verkoop.

² Ter herinnering, de IFRS normen bepalen dat de jaarrekening ter goedkeuring moet worden voorgelegd voor de bestemming van het resultaat. Het netto actief van 41,5 euro per aandeel op 30 juni 2007 omvatte derhalve nog het dividend dat in oktober 2007 werd uitgekeerd en moet bijgevolg verminderd worden met 1,28 euro per aandeel om de netto actief waarde per aandeel op 30 juni 2007 te kunnen vergelijken met de netto actief waarde per aandeel op 31 december 2007 en 31 maart 2008. Het bedrag van 1,28 euro per aandeel stemt overeen met het totaal bedrag aan uitgekeerde dividenden (ten bedrage van 5,5 miljoen euro) gedeeld door het aantal aandelen in omloop op 30 juni 2007 (4.273.476). Dit bedrag is lager dan het bedrag van coupon nr.1 ten bedrage van 1,48 euro per aandeel (gezien sommige aandelen slechts recht hadden op een dividend pro rata temporis en andere aandelen geen recht gaven op een dividend).



TUSSENTIJDSE VERKLARING

Gereguleerde informatie

19 mei 2008 – na sluiting van de markten
 Onder embargo tot 17u40

4/6

Waarde van het netto actief per aandeel (in €)	31 maart 2008	31 december 2007	30 juni 2007
Op basis van de reële waarde	42,04	42,05	41,5
Op basis van de investeringswaarde	43,96	43,97	43,0
Aantal aandelen in omloop	4.436.668	4.436.668	4.273.476

Het feit dat het geconsolideerd netto actief per aandeel gelijk is gebleven sinds 31 december 2007, wordt verklaard door de negatieve variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten, die de positieve variatie afkomstig van het resultaat van het kwartaal opheft. De variatie in de reële waarde van de indekkingsinstrumenten is een louter boekhoudkundige weerspiegeling (onder de norm IAS 39) van de indekkingspolitiek van Aedifica, zonder geldelijk gevolg (dit wil zeggen "non cash"). De indekkingspolitiek van Aedifica is erop gericht de gemiddelde interestvoet van de schulden van Aedifica stabiel te houden terwijl de interestvoeten op de financiële markten blijven schommelen.

4. Investerings en desinvesteringen

a. Gedurende het derde kwartaal

Er werd geen enkele transactie voor de afsluiting op 31 maart 2008 verricht.

b. Na het derde kwartaal

- 1 april 2008 :

Voorlopige oplevering en aanvang van de commercialisering van 9 bijkomende gemeubelde appartementen in het gebouw gelegen aan de Opperstraat 40 (achterkant) te 1050 Brussel. Deze bijkomende appartementen hebben een totaal bebouwde oppervlakte van 1.125m² (zonder grond en terrassen).



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

19 mei 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

5/6

- 7 april 2008 :

Verkoop van het gebouw gelegen aan de Eredienststraat 24-26 te 1000 Brussel voor een bedrag van 1,1 miljoen euro, zijnde 17% meer dan de reële waarde van het gebouw op datum van ondertekening van het verkoopscapromis. Aedifica beschouwde dit gebouw als niet strategisch omwille van de leeftijd en de beperkte omvang ervan. Aedifica heeft aldus een netto meerwaarde (na aftrek van de verkoopskosten) van 75k euro gerealiseerd, zijnde een netto meerwaarde van 8% in vergelijking met de aankoopwaarde (inclusief bijkomende kosten).

- 14 april 2008 :

Annkoop van één van de 18 appartementen (duplex-flat nr. 203) gelegen in het gebouw « Ring » aan de Plantin en Moretuslei 107–115 te 2018 Antwerpen, waarvan Aedifica nog geen eigenaar was. Aedifica heeft dit appartement verworven aan hetzelfde huurrendement en onder dezelfde voorwaarden als de andere 80 appartementen van het gebouw « Ring » die zij op 28 juni 2007 en op 26 november 2007 heeft verworven.

5. Vooruitzichten

De vooruitzichten voor het dividend van het lopend boekjaar blijven onveranderd: 1,71 euro per aandeel (vrijgesteld van roerende voorheffing). Dit betekent een stijging van 16% in vergelijking met een dividend van 1,48 euro per aandeel uitgekeerd met betrekking tot het vorig boekjaar.

6. Kalender van de aandeelhouder

Jaarlijkse resultaten op 30.06.2008	4 september 2008
Jaarverslag 2008 (op de website)	18 september 2008
Gewone algemene vergadering 2008	14 oktober 2008
Dividend - Coupon 2	22 oktober 2008
Tussentijdse verklaring	18 november 2008
Halfjaarlijkse resultaten op 31.12.2008	17 februari 2009



TUSSENTIJDSE VERKLARING Gereguleerde informatie

19 mei 2008 – na sluiting van de markten
Onder embargo tot 17u40

6/6

Aedifica bouwt een evenwichtige vastgoedportefeuille op waarbij stabiele inkomsten samengaan met een aanzienlijk meerwaarde-potentieel.

Om dit doel te bereiken, diversifieert Aedifica haar investeringen :

- residentiële of gemengde gebouwen met klassieke huurcontracten in Belgische stadsgewesten;
- gebouwen met gemeubelde appartementen in het hart van Brussel die worden verhuurd op basis van huurcontracten van kortere duur;
- huisvesting voor senioren, in het bijzonder rusthuizen met erfpachtovereenkomsten van zeer lange duur.

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

Voorzichtigheid omtrent vooruitzichten

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 grotendeels 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
stefaan.gielens@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

Jean Kotarakos
CFO

Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@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

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

