

TRADING UPDATE

Le 16 novembre 2007 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Trading update Q1 2007/2008 – Aedifica

Revenu locatif en hausse de 96% par rapport au 1^{er} trimestre 2006/2007
Valeur du portefeuille immobilier en hausse de 17% par rapport au 30 juin 2007
Augmentation de la présence d'Aedifica dans le secteur du logement des seniors
Accord de principe pour l'acquisition d'un immeuble à appartements à réaliser par Atenor Group

1. Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires consolidé (revenu locatif consolidé) s'élève à 4,5 millions € pour le premier trimestre clôturé le 30 septembre 2007, en hausse de 95,5% par rapport au premier trimestre de l'exercice précédent, grâce à la croissance du portefeuille et l'efficacité des équipes commerciales.

Le tableau ci-dessous reprend le revenu locatif consolidé par secteur d'activité :

| Revenu locatif consolidé (x1.000€) | 30 septembre 2007 | 30 septembre 2006 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Immeubles résidentiels ou mixtes | 1.537 | 709 |
| Immeubles à appartements meublés | 1.096 | 993 |
| Logement des seniors | 1.422 | 325 |
| Autres | 490 | 290 |
| Intersectoriel | -14 | - |
| TOTAL | 4.531 | 2.317 |
| <i>Variation</i> | <i>95,5%</i> | |



2. Valeur du patrimoine immobilier d'Aedifica

Au 30 septembre 2007, le portefeuille immobilier (hors projets) d'Aedifica et de ses filiales se compose de 84 immeubles offrant 466 appartements non meublés, 183 appartements meublés et 1.174 lits dans des maisons de repos, pour une superficie totale de 147.000m² (hors parkings).

Son taux d'occupation¹ s'élève à 94,8% pour la partie non meublée (regroupant les secteurs « immeubles résidentiels ou mixtes », « logement des seniors » et « autres ») et à 85,7% pour la partie meublée. La durée moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 14 ans.

Au 30 septembre 2007, la juste valeur de ce portefeuille immobilier (hors projets) s'élève à **288,5 millions €**, comparée à 246,7 millions €³ au 30 juin 2007 et à 185,8 millions €⁴ au 30 septembre 2006, soit une augmentation de respectivement **16,9% et 55,3%**.

Le tableau ci-dessous ventile le portefeuille d'Aedifica et de ses filiales par secteur d'activité:

| Valeur du portefeuille immobilier (x1.000€) | 30 septembre 2007 | | 30 juin 2007 | |
|---|-------------------|---------------|----------------|---------------|
| Immeubles résidentiels ou mixtes | 118.393 | 41,0% | 112.623 | 45,7% |
| Immeubles à appartements meublés | 40.255 | 14,0% | 40.123 | 16,3% |
| Logement des seniors | 98.634 | 34,2% | 62.939 | 25,5% |
| Autres | 31.225 | 10,8% | 30.985 | 12,6% |
| TOTAL des immeubles de placement en juste valeur | 288.507 | 100,0% | 246.670 | 100,0% |
| Projets de développement | 2.909 | | 5.416 | |
| TOTAL du portefeuille immobilier | 291.416 | | 252.087 | |

¹ Le taux d'occupation est calculé comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (Loyers contractuels y compris les garanties locatives) / (Loyers contractuels plus la valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du portefeuille immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables des immeubles de placement.

- Pour les appartements meublés : % des jours loués pendant ces 3 premiers mois.

² Soit un portefeuille immobilier de 291,4 millions € (288,5 millions € d'immeubles de placement valorisés à la juste valeur plus 2,9 millions € de projets de développement).

³ Soit un portefeuille immobilier de 252,1 millions € (246,7 millions € d'immeubles de placement valorisés à la juste valeur plus 5,4 millions € de projets de développement).

⁴ Soit un portefeuille immobilier de 186,5 millions € (185,8 millions € d'immeubles de placement valorisés à la juste valeur plus 0,7 millions € de projets de développement).



Actuellement, en tenant compte de la maison de repos à Anderlecht pour laquelle un accord de principe a été annoncé le 6 septembre 2007, la juste valeur du portefeuille immobilier (hors projets) s'élève à **303,6 millions €¹**, pour une superficie totale de **153.500m²** (hors parkings).

3. Actif net par action

L'actif net consolidé d'Aedifica, en tenant compte de la juste valeur des immeubles de placement, s'élève à 177,6 millions € au 30 septembre 2007, soit € 41,6 par action.

| Valeur d'actif net par action (en €)* | 30 septembre 2007 | 30 juin 2007 |
|---|-------------------|--------------|
| Valeur d'actif net réévalué par action sur base de la juste valeur | 41,6 | 41,5 |
| Valeur d'actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement | 43,4 | 43,0 |

* Nombre d'actions ordinaires en circulation

La faible croissance de l'actif net consolidé depuis le 30 juin 2007 s'explique principalement par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (interest rate swaps).

Conformément aux normes IFRS, l'actif net au 30 septembre 2007 comprend toujours le montant global du dividende proposé par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2006/2007. Ce montant sera déduit de l'actif net au second trimestre (l'assemblée générale ordinaire du 9 octobre 2007 ayant approuvé l'affectation du résultat proposée par le conseil d'administration²) à hauteur de 1,28 € par action³.

¹ Soit un portefeuille immobilier de 306,5 millions € (303,6 millions € d'immeubles de placement valorisés à la juste valeur plus 2,9 millions € de projets de développement)..

² Voir communiqué de presse du 9 octobre 2007.

³ Ce montant correspond au montant total du dividende (5,5 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation (4.273.476) et est inférieur au montant du coupon n° 1 de 1,48 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis, d'autres n'ayant pas eu droit au dividende). Depuis la date de détachement du coupon n° 1 (11 octobre 2007), toutes les actions ont le même droit au dividende.



4. Opérations d'investissement

a. Durant le premier trimestre

Comme déjà annoncé, Aedifica a effectué, durant ce premier trimestre, les opérations suivantes :

- Le 12 juillet 2007, Aedifica a acquis 100% des actions des sociétés propriétaires des 2 maisons de repos « **Résidence Parc Palace** » et « **Résidence Service** » situées respectivement avenue du Lycée Français 2 et 6 à 1180 Bruxelles, pour une valeur d'acquisition de 35,4 millions €, une surface bâtie totale de 15.435m² et un total de 331 lits. La juste valeur de ces immeubles a été évaluée à 35,5 millions €. Les immeubles ont été mis à la disposition des sociétés d'exploitation Parc Palace SA et Progestimmob SA, filiales de la société Medibelge SA, sur base de baux emphytéotiques de 36 ans de caractère « triple net¹ ». Le rendement locatif (brut pour net) pour ce bail emphytéotique s'élève à 6,0%. Aedifica a ensuite fusionné le 9 octobre 2007 avec les sociétés propriétaires de ces maisons de repos.
- Le 24 août 2007, Aedifica a procédé à la réception provisoire de l'immeuble « **Résidence Gauguin et Manet** » situé rue du Wäschbour 22-24 à 6700 Arlon et qui comprend 35 appartements pour une surface bâtie totale de 2.885m² (hors sol et hors terrasse) et d'une valeur d'acquisition de 5,4 millions €. La juste valeur de cet immeuble a été évaluée à 5,7 millions €. Actuellement, tous les appartements sont loués. Le rendement locatif brut pour cet immeuble s'élève à 5,7% sur base de la valeur d'acquisition.
- Le 6 septembre 2007, Aedifica a signé un accord de principe pour l'acquisition de la maison de repos « **Résidence du Golf** », située rue du Sillon, 119-121 à 1070 Bruxelles, pour une valeur d'acquisition de 15,1 millions €, une surface bâtie de 6.424m² et un total de 175 lits. L'immeuble sera mis à la disposition de la société d'exploitation Résidence du Golf SA, filiale de la société Médibelge SA, sur base d'un bail emphytéotique de 27 ans (+ option de prolongation de 9 ans) de caractère « triple net¹ ». Le rendement locatif (brut pour net) attendu pour ce bail emphytéotique s'élève à 6,3%. La fusion par voie de scission partielle des sociétés anonymes « Feninvest » et « Résidence du Golf », propriétaires de cette maison de repos, devrait être approuvée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 30 novembre prochain.

b. Après le premier trimestre²

Aedifica a conclu un accord de principe en vue de l'acquisition d'un immeuble à appartements à réaliser par Atenor Group à front de la chaussée de Louvain 710-730 à 1030 Bruxelles.

¹ Charges d'exploitation, frais d'entretien et de réparation et risque de chômage locatif seront entièrement pris en charge par ces exploitants.

² Voir communiqué de presse de ce 16 novembre 2007.



5. Structure de l'actionariat

Le 16 août 2007, Aedifica a reçu une déclaration de transparence de Degroof Holding Luxembourg SA qui annonce détenir 456.408 actions Aedifica, soit 10,67% du capital total de la sicafi.

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5% du capital (situation au 16 août 2007, inchangée jusqu'à aujourd'hui).

| Actionnaires | Nombre d'actions | En % du capital |
|---|------------------|-----------------|
| Degroof Holding Luxembourg SA | 456.408 | 10,67% |
| Services et Promotion de Lasne SA (la famille Blanpain incluse) | 320.850 | 7,50% |
| Stichting AK TIKVA & OCHER | 287.275 | 6,72% |
| ISIS SICAV | 279.567 | 6,54% |
| Free Float | 2.931.626 | 68,56% |
| Nombre total d'actions* | 4.275.726 | 100,00% |

** Toutes ces actions sont actuellement cotées sur Eurolist by Euronext Brussels (marché continu). Sur ces 4.275.726 actions, 3.656.205 sont cotées depuis le 23 octobre 2006. Les 619.521 restantes ont été admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2006/2007 qui a eu lieu le 11 octobre 2007.*

6. Résultats Q1 par rapport aux prévisions

Les résultats du premier trimestre de l'exercice sont conformes aux prévisions, et sont donc cohérents avec les prévisions annuelles publiées dans le rapport annuel 2007.



7. Calendrier de l'actionnaire

| | |
|--|-------------------------------|
| Résultats semestriels au 31.12.2007 | 19 février 2008 |
| Trading update au 31.03.2008 | 20 mai 2008 |
| Résultats annuels au 30.06.2008 | 4 septembre 2008 |
| Rapport annuel 2008 (sur le site internet) | A partir du 18 septembre 2008 |
| Assemblée générale ordinaire 2008 | 14 octobre 2008 |
| Trading update au 30.09.2008 | 18 novembre 2008 |
| Résultats semestriels au 31.12.2008 | 17 février 2009 |

La caractéristique d'Aedifica réside dans sa stratégie qui consiste à créer un portefeuille équilibré générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

Pour réaliser son objectif, Aedifica diversifie ses investissements dans le secteur immobilier résidentiel et détient à la fois des immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes de Belgique avec des baux classiques, des immeubles exploités en appartements meublés situés au cœur de Bruxelles avec des baux à plus court terme, et des maisons de repos avec des baux emphytéotiques de très longue durée.

Actuellement, son patrimoine immobilier (hors projets) s'élève à 303,6 millions €¹ (juste valeur) et présente une superficie totale (hors parkings) de 153.500m². Ce patrimoine est composé de 649 appartements dont 183 meublés et de 1.349 lits pour les maisons de repos.

Aedifica est cotée sur Eurolist by Euronext Brussels (marché continu) depuis le 23 octobre 2006.

¹ Sur base des valeurs expertisées au 30 septembre 2007, auxquelles est ajoutée la maison de repos à Anderlecht pour laquelle un accord de principe a été annoncé le 6 septembre 2007.



Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire

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



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

