

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 19 mai 2008 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### Déclaration intermédiaire – 3<sup>ème</sup> trimestre 2007/2008

Revenu locatif du 3<sup>ème</sup> trimestre : + 53% par rapport au 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice précédent  
Revenu locatif cumulé : + 60% par rapport au cumul de l'exercice précédent  
Croissance du patrimoine immobilier<sup>1</sup> de 23% par rapport au 30 juin 2007

#### 1. Chiffre d'affaires

Grâce à la croissance du portefeuille et à l'efficacité des équipes commerciales, le chiffre d'affaire consolidé (revenu locatif consolidé) s'inscrit en forte hausse :

- il s'élève à 4,7 millions € pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> janvier 2008 - 31 mars 2008), soit +53% par rapport à la même période de l'exercice précédent ;
- il s'élève à 14,0 millions € pour les 3 premiers trimestres de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> juillet 2007 - 31 mars 2008), soit +60% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

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

Revenu locatif consolidé (x 1.000€)	T1	T2	T3	Cumul 31 mars 2008	T1	T2	T3	Cumul 31 mars 2007
Immeubles résidentiels ou mixtes	1.537	1.575	1.592	<b>4.704</b>	709	1.034	1.199	<b>2.942</b>
Immeubles à appartements meublés	1.096	1.118	1.008	<b>3.222</b>	993	985	684	<b>2.662</b>
Logement des seniors	1.422	1.552	1.658	<b>4.632</b>	325	726	728	<b>1.779</b>
Autres	490	494	494	<b>1.478</b>	290	609	478	<b>1.377</b>
Non alloué et intersectoriel	-14	-20	-19	<b>-53</b>	0	-2	2	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>4.531</b>	<b>4.719</b>	<b>4.733</b>	<b>13.983</b>	<b>2.317</b>	<b>3.352</b>	<b>3.091</b>	<b>8.760</b>
<i>Variation</i>	<b>96%</b>	<b>41%</b>	<b>53%</b>	<b>60%</b>				

<sup>1</sup> Y compris l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles destiné à la vente et les projets de développement.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 19 mai 2008 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

2/6

### 2. Valeur du patrimoine immobilier d'Aedifica

Au cours du troisième trimestre, la valeur du portefeuille d'immeubles de placement<sup>1</sup> d'Aedifica a augmenté de 0,4% (sans modification de périmètre), passant d'une juste valeur de 303,3 millions € à **304,5 millions €**.

Durant les trois premiers trimestres, la valeur du portefeuille d'immeubles de placement<sup>3</sup> d'Aedifica a augmenté de 23,5% (y compris les modifications de périmètre), passant d'une juste valeur de 246,7 millions € à 304,5 millions €. La variation de juste valeur des immeubles de placement a atteint 2,0% entre le 30 juin 2007 (ou la date d'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine) et le 31 mars 2008.

Au 31 mars 2008, les immeubles de placement d'Aedifica sont composés de 85 biens dont 467 appartements non meublés, 183 appartements meublés et 12 maisons de repos comprenant 1.349 lits, pour une surface bâtie totale de 153.468m<sup>2</sup>. Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 39% immeubles résidentiels ou mixtes, 14% immeubles à appartements meublés, 37% logement des seniors, 10% autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) : 69% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 19% en Flandre et 12% en Wallonie.

Leur taux d'occupation<sup>5</sup> s'élève à 96,3% au 31 mars 2008 pour la partie non meublée (30 juin 2007 : 95,6% ; 31 mars 2007 : 95,0%) et à 87,4% pour les 3 trimestres cumulés pour la partie meublée (81,4% pour les 3 trimestres cumulés de l'exercice précédent, 82,7% sur la totalité de l'exercice précédent) ; celui-ci est en forte hausse grâce à l'excellent travail réalisé par les équipes commerciales.

La durée moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 14 ans (30 juin 2007 : 12 ans).

La valeur du patrimoine immobilier<sup>6</sup>, présentée dans le tableau ci-dessous, y compris les projets de développement, atteint **309,1 millions €** au 31 mars 2008, soit + 22,6% depuis le 30 juin 2007 et +0,8% depuis le 31 décembre 2007 :

<sup>1</sup> Y compris l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles destiné à la vente et sans les projets de développement.

<sup>2</sup> Soit, en valeur d'investissement, de 311,8 millions € à 313,1 millions €.

<sup>3</sup> Y compris l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles destiné à la vente et sans les projets de développement.

<sup>4</sup> Soit, en valeur d'investissement, de 253,4 millions € à 313,1 millions €.

<sup>5</sup> Le taux d'occupation se calcule comme suit :

Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels + garanties de revenus locatifs) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables.

Pour les appartements meublés : % des jours loués pendant ces trois premiers trimestres. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.

<sup>6</sup> Y compris l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles destiné à la vente.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 19 mai 2008 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

3/6

Valeur du patrimoine (x 1.000€)	31 mars 2008		31 décembre 2007		30 juin 2007	
Immeubles résidentiels ou mixtes	119.513	39,2%	119.415	39,4%	112.623	45,7%
Immeubles à appartements meublés	41.355	13,6%	41.357	13,6%	40.123	16,3%
Logement des seniors	112.150	36,8%	110.984	36,6%	62.939	25,5%
Autres	31.525	10,4%	31.515	10,4%	30.985	12,6%
<b>TOTAL des immeubles de placement en juste valeur</b>	<b>304.543</b>	<b>100,0%</b>	<b>303.271</b>	<b>100,0%</b>	<b>246.670</b>	<b>100,0%</b>
Projets de développement	4.550		3.507		5.416	
<b>TOTAL du patrimoine immobilier</b>	<b>309.093</b>		<b>306.778</b>		<b>252.086</b>	

### 3. Actif net par action

L'actif net consolidé d'Aedifica, en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élève à 187 millions € au 31 mars 2008 (30 juin 2007 : 177 millions €), soit un **actif net sur base de la juste valeur** de 42,04 € par action en hausse de 5% par rapport au 30 juin 2007 après prise en compte de la distribution du dividende qui a eu lieu en octobre 2007<sup>1</sup>. **L'actif net sur base de la valeur d'investissement** (43,96 € par action) a connu une hausse de même ampleur après prise en compte de la distribution du dividende qui a eu lieu en octobre 2007.

<sup>1</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 41,5 € par action du 30 juin 2007 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2007, et doit donc être corrigé de 1,28 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2007 et du 31 mars 2008. Ce montant correspond au montant total du dividende (5,5 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2007 (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).



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 19 mai 2008 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

4/6

Valeur d'actif net par action (en €)	31 mars 2008	31 décembre 2007	30 juin 2007
Sur base de la juste valeur	42,04	42,05	41,5
Sur base de la valeur d'investissement	43,96	43,97	43,0
Nombre d'actions en circulation	4.436.668	4.436.668	4.273.476

La stabilité de l'actif net consolidé par action depuis le 31 décembre 2007 s'explique par la variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (interest rate swaps), qui compense la variation positive générée par l'accumulation du résultat au cours du trimestre. Les variations de juste valeur des instruments de couverture sont le reflet purement comptable (sous la norme IAS 39), sans effet monétaire (c'est-à-dire *non cash*), de la politique de couverture d'Aedifica, qui vise à stabiliser le taux d'intérêt moyen de l'endettement de la sicafi dans un contexte de volatilité élevée des taux d'intérêt sur les marchés financiers.

#### **4. Opérations d'investissement et de désinvestissement**

##### **a. Durant le troisième trimestre**

Aucune opération n'est intervenue avant la date de clôture du 31 mars 2008.

##### **b. Après le troisième trimestre**

- 1<sup>er</sup> avril 2008 :

Réception provisoire et début de la commercialisation (sous forme d'appartements meublés) de 9 unités supplémentaires dans l'immeuble situé rue Souveraine 40 (à l'arrière) à 1050 Bruxelles, pour une surface bâtie totale de 1.125m<sup>2</sup> (hors sol et hors terrasse).



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 19 mai 2008 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

5/6

- 7 avril 2008 :

Vente de l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles, pour un montant de 1,1 million €, soit 17% de plus que la juste valeur de l'immeuble à la date de signature du compromis de vente. Cet immeuble était considéré par Aedifica comme non stratégique, notamment en raison de son âge et de sa taille réduite. Aedifica a réalisé, sur cette transaction, une plus-value nette (après frais de vente) de 75 k€, soit une plus-value nette de 8% par rapport à la valeur d'acquisition, y compris les frais accessoires.

- 14 avril 2008 :

Acquisition d'un des 18 appartements (duplex-flat n°203) de l'immeuble « Ring » situé Plantin en Moretuslei 107-115 à 2018 Anvers, dont Aedifica n'était pas encore propriétaire. Aedifica a acquis cet appartement au même rendement locatif et sous les mêmes conditions que les 80 autres appartements déjà acquis le 28 juin 2007 et le 26 novembre 2007.

### 5. Perspectives

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours restent inchangées à 1,71 € par action (exempt de précompte mobilier), en croissance de 16% par rapport au dividende de 1,48 € par action relatif à l'exercice précédent.

### 6. Calendrier de l'actionnaire

Résultats annuels au 30.06.2008	4 septembre 2008
Rapport annuel 2008 (sur le site internet)	18 septembre 2008
Assemblée générale ordinaire 2008	14 octobre 2008
Dividende - Coupon 2	22 octobre 2008
Déclaration intermédiaire	18 novembre 2008
Résultats semestriels au 31.12.2008	17 février 2009



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 19 mai 2008 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

6/6

**Aedifica constitue un portefeuille immobilier équilibré générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.**

**Pour réaliser son objectif, Aedifica diversifie ses investissements:**

- en immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes de Belgique avec des baux classiques ;
- en immeubles exploités en appartements meublés situés au cœur de Bruxelles avec des baux à plus court terme ;
- en logement des seniors et en particulier en maisons de repos avec des baux emphytéotiques de très longue durée.

**Aedifica est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels depuis le mois d'octobre 2006.**

### 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  
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

