

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Communiqué annuel : résultats annuels 2008/2009

- **Augmentation de 20% des revenus locatifs** (par rapport à l'exercice précédent)
- **Marge d'exploitation de 71%**, en amélioration de 3%pts, conforme à l'objectif de la société
- **Résultat hors IAS 39¹ et IAS 40² de 2,09 € par action en hausse de 15%** par rapport à l'exercice précédent, supérieur à l'objectif de la société
- **Bonne résistance de la juste valeur du portefeuille immobilier diversifié** (baisse limitée à 2,6% par rapport au 30 juin 2008)
- **Premier investissement en résidence-services dans le secteur du logement des seniors**, totalisant par ailleurs plus de 2000 lits dans 22 maisons de repos, et devenu au cours de l'exercice le secteur d'activité le plus important (46% de la juste valeur des immeubles de placement)
- **Proposition de dividende de 1,80 € net par action**, en hausse de 5% par rapport à celui distribué au titre de l'exercice précédent

Aedifica a connu une excellente année sur le plan opérationnel. Les taux d'occupation, déjà très élevés au cours de l'exercice passé, se sont encore améliorés pour atteindre des records à la fin du 1^{er} semestre et ensuite légèrement diminuer. L'effet combiné des investissements et des excellents taux d'occupation se reflète dans les revenus locatifs (c'est-à-dire le chiffre d'affaires de la société) qui sont passés en un an de 19 à 23 millions €. La marge d'exploitation a atteint (à 71% contre 68% au terme de l'exercice précédent) l'objectif fixé, tandis que le taux d'intérêt moyen de la sicafi s'est encore amélioré à 3,9% (contre 4,2% en 2007/2008). En conséquence, le résultat net, hors éléments non cash dus à l'application des normes comptables IAS 39 et IAS 40, a crû de près de 20% à 9,4 millions €, représentant 2,09 € par action.

D'un point de vue purement comptable maintenant, le résultat net de l'exercice 2008/2009 comprend deux moins-values latentes (non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché volatiles. Il s'agit tout d'abord de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40), qui, grâce à la diversification sectorielle des actifs d'Aedifica, a pu être limitée à -2,6% (soit -9,3 millions €) depuis le 30 juin 2008. Il s'agit ensuite de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (moins-value latente de 8,6 millions € comptabilisés conformément à la norme IAS 39), qui varie quotidiennement au gré des changements de la courbe des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Il s'en suit que le résultat net, y compris ces moins-values latentes (non cash), se solde par une perte nette de 8,9 millions €.

Le conseil d'administration maintient sa politique de distribution de dividende basée sur le cash flow généré, et proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 13 octobre 2009 de distribuer un dividende brut de 1,80 € par action (sans retenue de précompte mobilier), en hausse de 5% par rapport à l'exercice précédent et représentant un pay-out ratio prudent de 82% par rapport au résultat corrigé statutaire défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 sur la comptabilité des sicafi.

¹ C'est-à-dire hors variation de la juste valeur des instruments de couverture.

² C'est-à-dire hors variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Patrimoine au 30 juin 2009

Au cours de l'année 2008/2009, la valeur du portefeuille d'immeubles de placement d'Aedifica a augmenté de 7 millions €, passant d'une juste valeur de 344 millions € à 351 millions €¹.

Au 30 juin 2009, les immeubles de placement d'Aedifica sont composés de 96 biens constitués principalement de 462 appartements non meublés, 192 appartements meublés, 22 maisons de repos comprenant 2.056 lits, 20 appartements de résidence-services et 2 hôtels comprenant 215 chambres pour une surface bâtie totale de 183.897m², tous secteurs confondus. Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 32% immeubles résidentiels ou mixtes, 12% immeubles à appartements meublés, 46% logement des seniors, 10% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) : 63% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 21% en Flandre et 16% en Wallonie.

Leur taux d'occupation² s'élève à 96,3% au 30 juin 2009 pour la partie non meublée (30 juin 2008 : 96,8%) et à 86,0% pour la partie meublée (88,7% pour l'exercice précédent). La légère baisse du taux d'occupation fait suite au ralentissement du marché des locations des appartements meublés et non-meublés de haut de gamme constaté depuis la fin du troisième trimestre de l'exercice.

La durée résiduelle moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 16 ans, identique à celle au 30 juin 2008.

Patrimoine (x1.000€)	30 juin 2009					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres		
Juste valeur	113.773	40.483	162.490	34.345		351.091
Loyers contractuels annuels	6.360	4.661 *	10.039	2.408		23.468
Rendement brut (%)**	5,6%	10,6%	6,2%	7,0%		6,6%
Patrimoine (x1.000€)	30 juin 2008					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres		
Juste valeur	118.767	42.842	150.948	31.510		344.067
Loyers contractuels annuels	6.464	4.427 *	8.999	2.055		21.945
Rendement brut (%)**	5,4%	9,5%	6,0%	6,5%		6,3%

* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs du 1/07/08 au 30/06/09 HTVA.

** Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois), augmenté du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés. Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est identique au rendement net (contrats "triple net"), les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif étant entièrement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.

¹ Soit, en valeur d'investissement, de 353 millions € à 361 millions €

² 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 le premier trimestre. 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.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Opérations d'investissement

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2009¹

2.1.1. Acquisitions

- 25 juillet 2008

Obtention pour un prix de 3,4 millions € d'un droit réel d'emphytéose de 99 ans sur l'hôtel De Tassche, adjacent à l'hôtel Martin's Brugge faisant déjà partie du patrimoine d'Aedifica.

Le même jour, Aedifica a constitué une sous-emphytéose de 27 ans sur cet immeuble, en faveur de la société anonyme Martin's Brugge, une société du groupe Martin's Hotels. L'hôtel De Tassche, sis Oude Burg 11 à 8000 Bruges et comptant actuellement une vingtaine de chambres, est en cours d'intégration dans l'hôtel Martin's Brugge pour former un ensemble immobilier exploité de manière globale par la société Martin's Brugge.

Aedifica met à la disposition de Martin's Brugge un budget d'investissement (initialement fixé à 0,6 million €, puis augmenté à 1,5 million € avec adaptation du loyer prévu à due concurrence) pour les travaux d'intégration des deux immeubles. A cette occasion, et afin de faire coïncider les échéances, la durée du bail emphytéotique préexistant entre Aedifica et la société Martin's Brugge relatif à l'immeuble sis Oude Burg 5 à 8000 Bruges (hôtel Martin's Brugge) a été prolongée de trois ans, pour se terminer le 31 août 2035.

Cette opération représente pour Aedifica un investissement de 5,1 millions € (y compris le budget d'investissement pour travaux d'intégration ainsi que le tréfonds acquis par Aedifica Invest Brugge le 19 août 2008). Le rendement locatif initial généré par le contrat de sous-emphytéose (de type triple net²) s'élève à 6%.

- 30 juillet 2008

Acquisition par voie de scission partielle des sociétés propriétaires de 2 maisons de repos pour une valeur d'acquisition de 6,1 millions €, une surface bâtie de 4.455 m² et un total de 146 lits :

- Les Charmes en Famenne, située rue de Tchaurnia 32 à 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise) ;
- Logis de Famenne, située rue du Château 39 A à 5564 Houyet (Wanlin). Aedifica prévoit un budget de 1,5 million € pour une première extension et amélioration de cette maison de repos.

L'acquisition de ces maisons de repos s'est faite en collaboration avec le groupe Armonea qui en a repris l'exploitation. Les immeubles sont mis à la disposition d'Amantelia SA (une société du groupe Armonea), sur base de baux emphytéotiques de 27 ans et de caractère triple net. Armonea dispose d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin de l'emphytéose.

Cette acquisition s'est faite via des scissions partielles rémunérées par l'émission de 77.343 nouvelles

¹ Les informations sont plus amplement décrites dans les communiqués de presse disponibles sur www.aedifica.be. Aucune des valeurs d'acquisition mentionnées dans cette section ne dépasse la valeur d'investissement estimée par l'expert indépendant d'Aedifica.

² Charge d'exploitation, frais d'entretien et de réparation et risque de chômage locatif seront entièrement pris en charge par l'exploitant.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

actions Aedifica. Celles-ci sont entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale ; elles donnent droit au dividende à partir du 30 juillet 2008 et seront admises à la cotation après le détachement du coupon n° 3 relatif à l'exercice 2008/2009, qui aura lieu en octobre 2009.

De plus, Aedifica a conclu un accord de principe pour l'acquisition d'une nouvelle maison de repos à construire à Dinant, également en collaboration avec le groupe Armonea. Le projet consiste en l'acquisition d'un terrain et en la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité d'au moins 74 lits (déjà agréés). Le budget d'investissement pour l'acquisition du terrain et la construction de la maison de repos est estimé à 6,7 millions €.

La maison de repos, après l'achèvement des travaux prévu en 2011, sera également mise à la disposition du groupe Armonea sur base d'un bail emphytéotique de 27 ans et de caractère triple net. Cette transaction n'aura donc pas d'impact sur les résultats d'Aedifica avant 2011.

Le rendement locatif net attendu pour l'ensemble de l'opération, c'est-à-dire la location des 2 maisons de repos existantes et de la maison de repos à construire, s'élève à environ 6% (niveau atteint dès le début de l'opération).

- 22 décembre 2008

Acquisition de la maison de repos La Pairelle¹ (ainsi que de deux parcelles de terrain adjacentes) située à Namur (Wépion) et appartenant au groupe Armonea. Leur valeur d'acquisition s'élève à 3 millions €. L'opération a été réalisée en espèces par l'acquisition de 100% des titres de la SCRL Seniorerie La Pairelle, propriétaire des bâtiments et terrains en question.

Le groupe Armonea continuera à assurer l'exploitation de cette maison de repos (comptant 51 lits agréés) faisant l'objet d'un nouveau bail emphytéotique de 27 ans (avec option de prolongation dans le chef de l'emphytéote) de nature « triple net », générant un rendement locatif initial de 6,3%. Armonea dispose d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin de l'emphytéose.

Aedifica prévoit un budget d'extension et de rénovation de 7 millions €, lui permettant au minimum de doubler le nombre de lits. Le loyer supplémentaire à charge d'Armonea (à compter de la date de réception provisoire des travaux, non déterminée à ce jour) sera de 6,3% du montant investi.

- 29 décembre 2008 - 9 janvier 2009

Les conditions suspensives relatives à l'extension du Klooster Hotel à Louvain² ont toutes été réalisées à la fin du premier semestre de l'exercice. En conséquence, Aedifica a procédé les 29 décembre 2008 et 9 janvier 2009 à l'acquisition des terrains devant servir d'assiette au projet. Le budget maximum prévu pour l'extension de l'hôtel a par ailleurs été porté à 12,0 millions € (contre 11,6 millions € mentionnés dans le rapport annuel 2007/2008), avec adaptation du loyer prévu à due concurrence.

- 30 juin 2009

Acquisition de la première résidence-services³ d'Aedifica. La résidence Gaerveld¹, située à Hasselt,

¹ Située chaussée de Dinant 708-710 à 5100 Wépion (Namur)

² Voir communiqué de presse du 15 mai 2007.

³ Définition: Un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel et comprenant des logements particuliers destinés aux personnes âgées, leur permettant de mener une vie indépendante et disposant de services auxquels elles peuvent faire librement appel.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

est une construction neuve ayant une valeur d'acquisition de 2,2 millions €, une surface bâtie de 1.726 m² et un total de 20 flats agréés. La réception provisoire est prévue au plus tard pour mi-septembre 2009.

La « résidence-services » est mise à la disposition du groupe Armonea par le biais d'un bail emphytéotique de 27 ans (avec option de prolongation dans le chef de l'emphytéote) de nature « triple net » entrant en vigueur le 30 juin 2009 et générant un rendement locatif initial de 6,8%. Armonea dispose d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin de l'emphytéose.

Cette acquisition s'est faite via un apport en nature rémunéré par l'émission de 62.786 nouvelles actions Aedifica. Celles-ci sont entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale ; elles donnent droit au dividende à partir du 1er juillet 2009 et seront admises à la cotation après le détachement du coupon n° 3 relatif à l'exercice 2008/2009, qui aura lieu en octobre 2009.

Aedifica a également conclu le 30 juin 2009 un accord de principe pour l'acquisition d'une nouvelle maison de repos à construire à Hasselt², d'une valeur d'acquisition de 9,5 millions €, d'une surface bâtie de 7.348 m² et d'une capacité initiale de 100 lits de maison de repos (MR) agréés, plus un potentiel de 3 lits court-séjours et de 8 flats de « résidences-services ». Un ajustement de la valeur d'acquisition est prévu en cas d'augmentation de la capacité en lits agréés³.

La maison de repos sera réalisée par la société All In Construct SA. Sa réception provisoire est prévue au printemps 2011.

Dès la réception provisoire du bâtiment, Aedifica le mettra à la disposition du groupe Armonea sur base d'un bail emphytéotique de 27 ans (avec option de prolongation dans le chef de l'emphytéote) de nature « triple net » générant un rendement locatif initial de 6,3%. Armonea disposera d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin de l'emphytéose.

L'opération sera réalisée par l'acquisition de 100% des actions de la société All In Construct SA à la date de réception provisoire du bâtiment (prévue au printemps 2011). Ces actions seront en principe acquises, d'une part, par voie d'achat en espèces des titres de la société All In Construct SA et, d'autre part, par l'apport en nature d'une partie des actions de All In Construct SA (pour un montant de 1,8 million €) contre de nouvelles actions Aedifica qui seront émises au cours de Bourse moyen des 30 jours précédant l'apport.

2.1.2. Projets en cours

Dans le courant de l'exercice, des permis d'urbanisme ont été délivrés pour les projets suivants :

- Le 22 avril 2009 : Séniorie Mélopée (budget d'investissement de 0,8 millions € pour l'extension de la maison de repos).
- Le 28 avril 2009 : Media Gardens (budget d'investissement de 14,1 millions €, pour la construction d'appartements neufs).

¹ Située Kramerslaan à 3500 Hasselt.

² Située Runkstersteenweg à 3500 Hasselt.

³ La valeur d'acquisition pourrait atteindre 11,3 millions € dans le cas d'une augmentation de la capacité à 119 lits agréés. Le rendement locatif ne changerait pas (6,3%). Les valeurs d'acquisition ne dépassent pas les estimations actuelles de l'expert indépendant d'Aedifica. Conformément à l'article 59 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières, une nouvelle évaluation de l'expert sera pratiquée avant que l'opération n'ait lieu.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Le 30 avril 2009 : Livourne 14,20-24 (budget d'investissement de 2,5 millions € pour la reconversion d'un immeuble de bureaux en appartements).
- Le 29 mai 2009 : Seniorerie La Pairelle (budget d'investissement de 7 millions €, pour l'extension de la maison de repos).

Des demandes de permis d'urbanisme ont été introduites pour les projets suivants :

- Hotel Martin's Brugge (budget d'investissement 1,5 millions €, pour l'extension de l'hôtel).
- Résidence Exclusiv (budget d'investissement 3,2 millions €, pour l'extension de la maison de repos).

2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2009

Aucune opération d'investissement et de désinvestissement n'est intervenue depuis la date de clôture du 30 juin 2009.

Les conditions suspensives relatives au projet Media Gardens (construction de nouveaux appartements à Schaerbeek par Atenor) ont été réalisées le 31 juillet 2009 ; les travaux ont démarré le 3 août suivant.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Synthèse des comptes annuels consolidés au 30 juin 2009

3.1. Résultats consolidés¹

Les sections suivantes analysent le compte de résultats consolidé sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats - schéma analytique (x 1.000 €)	30 juin 2009	30 juin 2008
Revenus locatifs	23.050	19.134
Charges relatives à la location	-107	-39
Résultat locatif net	22.943	19.095
Charges opérationnelles*	-6.621	-6.098
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.322	12.997
Marge d'exploitation** %	71%	68%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	75
Résultat financier hors IAS 39	-6.835	-5.121
Impôts	-48	-54
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	9.439	7.897
Dénominateur***	4.507.866	4.368.894
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	2,09	1,81
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	9.439	7.897
Impact IAS 40 ****	-9.728	6.058
Impact IAS 39 *****	-8.604	650
Résultat net (part du groupe)	-8.893	14.605
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	4.508.037	4.368.894
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	-1,97	3,34

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

** Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

*** Calculé sur base du dividende pro rata temporis des actions émises au cours de l'exercice.

**** Variation de la juste valeur des immeubles de placement.

***** Variation de la juste valeur des instruments de couverture.

Durant cet exercice, Aedifica a réalisé des **revenus locatifs** consolidés de 23,0 millions €, en hausse de 20% par rapport au 30 juin 2008. Cette croissance se marque principalement dans le secteur du logement des seniors comme expliqué ci-dessous :

- **Logements des seniors : + 3,3 millions €** principalement sous l'effet des acquisitions du 3 juin 2008 (7 maisons de repos exploitées par le groupe Senior Living Group), du 30 juillet 2008 (2 maisons de repos exploitées par le groupe Armonea) et du 22 décembre 2008 (1 maison de repos exploitée par le groupe Armonea);
- **Hôtels et autres: + 0,3 million €** principalement sous l'effet de l'acquisition du 25 juillet 2008 (un hôtel exploité par le groupe Martin's Hotels);

¹ Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1er juillet 2008 au 30 juin 2009. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- **Immeubles à appartements meublés : + 0,2 million €** grâce à l'augmentation du taux d'occupation sur les trois premiers trimestres de l'exercice ;
- **Immeubles résidentiels ou mixtes : + 0,1 million €**, après effet de périmètre négatif de 0,1 million € (cession d'un bâtiment le 7 avril 2008).

Après déduction des charges relatives à la location, le **résultat locatif net** atteint 22,9 millions € (+20% par rapport au 30 juin 2008).

Le **résultat immobilier** atteint 21,7 millions € (30 juin 2008 : 18,0 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un résultat d'exploitation des immeubles de 18,9 millions € (30 juin 2008 : 15,1 millions €), soit une marge opérationnelle¹ de 82% (30 juin 2008 : 79%).

Après déduction des frais généraux de 2,6 millions € (30 juin 2008 : 2,2 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 16,3 millions € (30 juin 2008 : 13,0 millions €), représentant une **marge d'exploitation**² de 71% (30 juin 2008 : 68%).

La part de chaque secteur d'activités dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (constituant le résultat sectoriel au sens de IAS 14) est détaillée ci-dessous :

Résultat sectoriel (x1.000€)	30 juin 2009					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Revenus locatifs	6.407	4.661	9.737	2.322	-77	23.050
Résultat locatif net	6.351	4.630	9.737	2.302	-77	22.943
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.763	2.247	9.737	2.205	-2.630	16.322

Résultat sectoriel (x1.000€)	30 juin 2008					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Revenus locatifs	6.336	4.427	6.471	1.972	-72	19.134
Résultat locatif net	6.325	4.399	6.471	1.972	-72	19.095
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.424	2.394	6.622	1.923	-2.366	12.997

Après prise en compte des revenus d'intérêt nets de 1,0 million € (flux cash) générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les charges d'intérêts réellement à charge de la sicafi s'élèvent à 6,9 millions € (30 juin 2008 : 5,3 millions €). Grâce aux couvertures, le taux d'intérêt effectif moyen (3,9% après activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est en légère amélioration par rapport à celui de l'exercice 2007/2008 (4,2%), dans un contexte de volatilité très élevée des taux d'intérêt. En tenant compte des autres produits et charges de nature financière, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors IAS 39 et IAS 40 comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 6,8 millions € (30 juin 2008 : 5,1 millions €).

¹ Résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net.

² Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Conformément au régime particulier des sicafi, les **impôts** (48 k€ ; 30 juin 2008 : 54 k€) comprennent principalement l'impôt sur les dépenses non admises d'Aedifica.

Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 (précédemment appelé résultat affectable), qui ne comprend pas de plus-values réalisées¹, a atteint 9,4 millions € (30 juin 2008: 7,8 millions € hors plus-values réalisées ou 7,9 millions € en tenant compte des plus-values réalisées), soit 2,09 € par action (30 juin 2008: 1,79 € par action hors plus-values réalisées et 1,81 € par action tenant compte des plus-values réalisées). Ceci représente une hausse de 20% ou 21% par rapport à l'exercice précédent, selon que l'on tient compte ou non des plus-values réalisées au cours de l'exercice précédent (par action : +15% ou +17%), et une avance de 13% par rapport aux prévisions publiées dans le rapport annuel 2007/2008.

Le compte de résultats comprend, en outre, deux éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire *non cash*) qui varient en fonction de paramètres de marché qui ont connu au cours de l'exercice une forte volatilité. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40) et de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (comptabilisés conformément à la norme IAS 39) :

- La diversification sectorielle des actifs d'Aedifica a permis de limiter la **variation de la juste valeur des immeubles de placement** à -2,6% (soit -9,3 millions €) depuis le 30 juin 2008. Celle-ci correspond au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2008 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2009. Conformément aux règles d'évaluation prudentes de la sicafi, une charge supplémentaire de 0,5 million € a été enregistrée à la fin de l'exercice pour ramener la valeur comptable des projets de développement à la juste valeur selon l'expert.
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme² la dette à taux variable en dette à taux fixe. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (interest rate swaps ou « IRS ») présentant au bilan une juste valeur passive de 6 millions € qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, soit des produits dérivés (multi-callable interest rate swaps ou « multi-callable IRS ») présentant au bilan une juste valeur passive de 7 millions € qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Selon le type d'instrument, **l'impact IAS 39** (variations de juste valeur) entre le 30 juin 2008 et le 30 juin 2009 est soit pris en résultat (-9 millions €) soit pris directement en capitaux propres (-11 millions €). Ces variations constituent une traduction purement comptable (sous la norme IAS 39³), ponctuelle (au 30 juin 2009) et sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) de l'évolution de paramètres de marché qui ont connu au cours de l'exercice une volatilité exacerbée, et plus particulièrement de la baisse significative des taux d'intérêt depuis le 1er juillet 2008.

¹ Poste du compte de résultats « Résultat sur vente d'immeubles de placement »

² Les couvertures à long terme permettent notamment de réduire le risque de taux d'intérêt sur le financement d'investissements générant des revenus à long terme, tels que les emphytéoses. Pour rappel, la durée moyenne des baux d'Aedifica est de 16 ans.

³ Selon les normes comptables belges, qui ne s'appliquent pas aux sicafi, la juste valeur des instruments de couverture ne figure pas dans le bilan. Par conséquent, la variation de la juste valeur de ces instruments n'affecte, sous lesdites normes comptables belges, ni le compte de résultats, ni les capitaux propres. Les informations relatives aux instruments de couverture sont judicieusement mentionnées dans les annexes aux comptes annuels ou consolidés.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à -8,9 millions € (30 juin 2008: 14,6 millions €), après prise en compte des intérêts minoritaires quasiment nuls. Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33), est de -1,97 € (30 juin 2008: 3,34 €).

3.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé	30 juin 2009 x 1.000€	30 juin 2008 x 1.000€
Immeubles de placement (juste valeur)	351.091	344.067
Autres actifs	17.351	23.827
Total des actifs	368.442	367.894
Capitaux propres		0
Hors impact IAS 39	186.253	188.222
Impact IAS 39*	-13.538	5.687
Capitaux propres	172.715	193.909
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	180.302	172.524
Autres passifs	15.425	1.461
Total des capitaux propres et du passif	368.442	367.894
<i>Ratio d'endettement (%)</i>	<i>49%</i>	<i>47%</i>

* Juste valeur des instruments de couverture.

Au 30 juin 2009, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 95% (30 juin 2008 : 94%) d'**immeubles de placement**, pour un montant de 351 millions € (30 juin 2008 : 344 millions €). Cette rubrique reprend les immeubles évalués conformément à la norme IAS 40, c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants (à savoir Stadim SCRL et de Crombrugge & Partners SA). La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement s'explique pour 16 millions € par les opérations d'investissement (voir point 2 ci-dessus), et pour -9 millions € par la variation de juste valeur des immeubles présents dans le patrimoine.

Les « **autres actifs** » sont composés des éléments suivants :

- Les **projets de développement** activés conformément à la norme IAS 16 à hauteur de 5 millions € (30 juin 2008 : 3 millions €), après prise en charge d'un montant de 0,5 million € comme mentionné plus haut, représentent la valeur des terrains et constructions existantes servant d'assiette aux projets de rénovation (Livourne 14, 20-24) ou d'agrandissement (Klooster Hotel, Seniorerie La Pairelle) s'inscrivant dans le cadre d'un budget d'investissement de 63 millions € courant jusqu'en 2012.
- Le **goodwill** de 2 millions €, inchangé par rapport au 30 juin 2008, représente le fonds de commerce du secteur des appartements meublés.
- Les **immobilisations incorporelles** comprennent des frais informatiques activés (licences et développement), tandis que les **autres immobilisations corporelles** sont essentiellement constituées du mobilier dédié à l'exploitation des appartements meublés. Ces deux rubriques représentent ensemble un montant de 2 millions €, inchangé par rapport au 30 juin 2008.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Les **actifs financiers non courants** se composent d'une créance de 3 millions € (30 juin 2008 : 4 millions €) sur l'intercommunale Haviland. Au 30 juin 2008, cette rubrique comportait aussi la juste valeur des instruments financiers de couverture pour 5 millions €.
- Les **actifs courants** de 5 millions € (30 juin 2008 : 7 millions €) sont essentiellement composés de créances commerciales, de créances fiscales (récupération de précomptes mobiliers sur boni de liquidation), de comptes de régularisation et de placements de trésorerie.

Depuis la constitution d'Aedifica, son **capital** a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.). Il s'élève à 108 millions € au 30 juin 2009 (30 juin 2008: 103 millions €). Les **capitaux propres**¹, représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 186 millions € hors impact IAS 39, en légère diminution par rapport au 30 juin 2008 (188 millions €), malgré le paiement d'un dividende de 7 millions € en octobre 2008 relatif à l'exercice 2007/2008 ;
- ou à 173 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2008: 194 millions €).

Au 30 juin 2009, le **ratio d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité des sicafi) d'Aedifica s'élève à 49% (30 juin 2008 : 47%). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65% du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement de 59 millions € à actif constant² et de 169 millions € à actif variable³. Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 25% avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum.

Les **dettes financières non courantes** de 176 millions € (30 juin 2008 : 162 millions €) représentent le montant effectivement tiré sur les deux lignes de crédit de la sicafi totalisant 210 millions € et courant jusqu'en mai 2011. L'augmentation des dettes financières non courantes est due aux opérations d'investissement (voir point 2 ci-dessus). De plus, les passifs non courants comprennent la juste valeur des instruments de couverture, à hauteur de 14 millions €.

Les **passifs courants** de 6 millions € (30 juin 2008 : 12 millions €) sont essentiellement composés de dettes envers les fournisseurs, d'engagements de rénovation, de la dette relative aux acquisitions récentes, de comptes de régularisation et d'autres dettes. La diminution d'un exercice à l'autre provient essentiellement du paiement de l'exit tax provisionnée au 30 juin 2008 pour les acquisitions du 3 juin 2008 (-5 millions €) et du paiement des engagements de rénovation (-2 millions €) reconnus au 30 juin 2008.

¹ Conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 24 avril 2009, la présentation, la dénomination et la qualification de certains postes des capitaux propres ont été modifiées comme expliqué dans le rapport financier semestriel au 31 décembre 2008.

² C'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier.

³ C'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.3. Actif net par action

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'**actif net par action**. Sa baisse apparente est de 14% par rapport à sa valeur au 30 juin 2008.

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39 et après prise en compte du paiement du dividende 2007/2008 en octobre dernier¹, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 40,70 € au 30 juin 2009 contre 40,75 € par action au 30 juin 2008.

L'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement après déduction du dividende 2007/2008 payé en octobre 2008 et après impact de l'application de la norme IAS 39 a diminué quant à lui de 10% sur la même période ; ceci illustre la volatilité induite en IFRS par la comptabilisation dans le bilan des instruments de couverture à leur juste valeur. La différence avec la baisse apparente de 14% est due au paiement du dividende en octobre 2008.

Actif net par action (en €)	30 juin 2009	30 juin 2008
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende, hors IAS 39	40,70	40,75
Dividende payé en octobre 2008	0,00	1,68
Impact IAS 39	<u>-2,96</u>	<u>1,28</u>
Actif net sur base de la juste valeur	37,74	43,71
Sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende, hors IAS 39	42,79	42,79
Dividende payé en octobre 2008	0,00	1,68
Impact IAS 39	<u>-2,96</u>	<u>1,28</u>
Actif net sur base de la valeur d'investissement	39,83	45,76
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	4.576.797	4.436.668

Nombre d'actions	30 juin 2009	30 juin 2008
Nombre d'actions en circulation*	4.576.797	4.436.668
Nombre total d'actions**	4.579.047	4.438.918
Nombre total d'actions cotées en bourse	4.438.918	4.275.726
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	4.508.037	4.368.894
Nombre de droits au dividende***	4.507.866	4.368.894

* Après déduction des actions propres

** 140.129 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon n° 3 relatif à l'exercice 2008/2009, qui aura lieu en octobre 2009.

*** Compte tenu du droit au dividende pro rata temporis des actions émises au cours de l'exercice.

¹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 43,71€ par action du 30 juin 2008 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2008, et doit donc être corrigé de 1,68€ par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2009. Ce montant correspond au montant total du dividende (7,5 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2008 (4.436.668) et est inférieur au montant du coupon n° 2 de 1,71 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis).

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Perspectives

Le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 13 octobre 2009 de distribuer un dividende brut de 1,80 € par action (sans retenue de précompte mobilier), représentant un pay-out ratio prudent de 82% par rapport au résultat statutaire corrigé défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 sur la comptabilité des sicafi.

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets sur les activités de la société.

Dans le climat économique actuel, les atouts principaux d'Aedifica sont les suivants :

- La diversification dans ses trois secteurs d'activité stratégiques (les immeubles résidentiels ou mixtes dans les centres urbains, les immeubles à appartements meublés et le logement des seniors) lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 16 ans, lui confère une très bonne visibilité de ses revenus futurs.
- Avec un taux d'endettement de 49% au 30 juin 2009 (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux sicafi), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par deux lignes de crédit totalisant 210 millions € conclues avec un club de quatre banques. Ces lignes de crédit courent jusqu'en 2011 : Aedifica est donc couverte jusque là contre le risque de refinancement dans le contexte de turbulence actuelle sur les marchés financiers.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil d'administration de la société prévoit pour l'exercice 2009/2010, sur base d'un périmètre inchangé du portefeuille immobilier et sauf événements imprévus, la réalisation d'un résultat locatif net de 22,3 millions € menant à un résultat hors IAS 39 et IAS 40 de 1,80 € par action, permettant la distribution d'un dividende (exempt de précompte mobilier) identique à celui proposé au titre de l'exercice 2008/2009, soit 1,80 € par action.

5. Rapport du commissaire

Le Commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers consolidés pour lesquels il a délivré une attestation sans réserve.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est la principale société belge cotée spécialisée en investissement immobilier résidentiel, développant un portefeuille immobilier autour de 3 axes d'investissement stratégiques :

- immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges ;
- immeubles exploités en appartements meublés ;
- logement des seniors.

Aedifica est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. Les dividendes qu'elle distribue sont exemptés de précompte mobilier.

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



**Charles-Antoine
van Aelst**
Corporate Analyst
Direct tel: 32 2 626 07 74
Mobile phone: 32 479 59 24 84
ca.vanaelst@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



Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

<i>Exercice clôturé le 30 juin 2009</i> <i>(x 1.000 €)</i>	30/06/2009	30/06/2008
I. Revenus locatifs	23.050	19.134
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-107	-39
Résultat locatif net	22.943	19.095
IV. Récupération de charges immobilières	51	17
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.313	1.126
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.313	-1.126
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.288	-1.161
Résultat immobilier	21.706	17.951
IX. Frais techniques	-773	-768
X. Frais commerciaux	-560	-567
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-177	-164
XII. Frais de gestion immobilière	-544	-616
XIII. Autres charges immobilières	-771	-713
Charges immobilières	-2.825	-2.828
Résultat d'exploitation des immeubles	18.881	15.123
XIV. Frais généraux	-2.576	-2.234
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	17	108
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	16.322	12.997
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	75
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-9.728	6.058
Résultat d'exploitation	6.594	19.130
XIX. Revenus financiers	1.333	2.890
XX. Charges d'intérêts	-7.872	-6.202
XXI. Autres charges financières	-8.900	-1.159
Résultat financier	-15.439	-4.471
XXII. Produits des participations mises en équivalence	0	0
Résultat avant impôt	-8.845	14.659
XXIII. Impôts des sociétés	-48	-54
XXIV. Exit tax	0	0
Impôt	-48	-54
Résultat net	-8.893	14.605
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	-8.893	14.605
Résultat de base par action (€)	-1,97	3,34
Résultat dilué par action (€)	-1,97	3,34

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Bilan consolidé

(x 1.000 €)		
ACTIF	30/06/2009	30/06/2008
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	108	155
C. Immeubles de placement	351.091	344.067
D. Projets de développement	5.195	3.279
E. Autres immobilisations corporelles	1.708	1.887
F. Actifs financiers non courants	3.179	9.933
G. Créances de location-financement	0	0
H. Participations mises en équivalence	0	0
I. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
J. Actifs d'impôts différés	0	0
Total actifs non courants	363.137	361.177
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	1.086	714
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2.874	4.942
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	952	373
G. Comptes de régularisation	393	688
Total actifs courants	5.305	6.717
TOTAL DE L'ACTIF	368.442	367.894

Communiqué de presse Information réglementée

Le 7 septembre 2009 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30/06/2009	30/06/2008
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	108.430	102.830
B. Primes d'émission	18.028	18.028
C. Actions propres	-144	-144
D. Réserves	69.962	62.070
E. Résultat	-8.893	14.605
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-9.085	-8.518
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-5.584	5.037
H. Ecart de conversion	0	0
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère	172.714	193.908
II. Intérêts minoritaires	1	1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	172.715	193.909
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	176.285	161.973
C. Autres passifs financiers non courants	13.538	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0
Total des passifs non courants	189.823	161.973
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Location-financement	0	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	429	5.334
b. Autres	3.588	5.217
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	1.887	1.461
Total des passifs courants	5.904	12.012
TOTAL DU PASSIF	195.727	173.985
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	368.442	367.894