

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 novembre 2008 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1<sup>er</sup> trimestre 2008/2009<sup>1</sup>

- Revenu locatif du 1<sup>er</sup> trimestre : +27% par rapport au 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice précédent
- Patrimoine immobilier de 357 millions €, en croissance de 13 millions € par rapport au 30 juin 2008
- Prévision inchangée pour le dividende de l'exercice en cours (1,80 € net par action)

#### 1. Chiffre d'affaires

Grâce à la croissance du portefeuille et à l'efficacité des équipes commerciales, le chiffre d'affaires consolidé (revenu locatif consolidé) s'inscrit en forte hausse et s'élève à 5,7 millions € pour le premier trimestre de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> juillet 2008 - 30 septembre 2008), soit + 27% 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 (x1.000€)	30 septembre 2008	30 septembre 2007
Immeubles résidentiels ou mixtes	1.605	1.537
Immeubles à appartements meublés	1.242	1.096
Logement des seniors	2.363	1.422
Autres	547	490
Intersectoriel	-19	-14
<b>Total</b>	<b>5.738</b>	<b>4.531</b>
	<i>Variation</i>	27%

<sup>1</sup> Les comptes trimestriels n'ont pas fait l'objet d'un contrôle ni d'un examen limité par le commissaire.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 novembre 2008 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

2/6

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

Au cours du premier trimestre, la valeur du portefeuille d'immeubles de placement d'Aedifica a augmenté de 13 millions €, passant d'une juste valeur de 344 millions € à 357 millions €<sup>1</sup>.

Au 30 septembre 2008, les immeubles de placement d'Aedifica sont composés de 94 biens constitués principalement de 462 appartements non meublés, 192 appartements meublés, 21 maisons de repos comprenant 2.022 lits et 2 hôtels comprenant 215 chambres pour une surface bâtie totale de 180.400 m<sup>2</sup>, tous secteurs confondus. Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 33% immeubles résidentiels ou mixtes, 12% immeubles à appartements meublés, 45% logement des seniors, 10% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) : 64% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 21% en Flandre et 15% en Wallonie.

Leur taux d'occupation<sup>2</sup> s'élève à 97,2% au 30 septembre 2008 pour la partie non meublée (30 juin 2008 : 96,8% ; 30 septembre 2007 : 94,8 %) et à 89,5% pour le premier trimestre pour la partie meublée (85,7% pour le premier trimestre de l'exercice précédent ; 88,7% sur la totalité de l'exercice précédent) ; celui-ci est en hausse grâce à l'excellent travail réalisé par les équipes commerciales.

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

Valeur du portefeuille immobilier (x1.000€)	30 septembre 2008		30 juin 2008	
Immeubles résidentiels ou mixtes	118.889	33%	118.767	35%
Immeubles à appartements meublés	42.725	12%	42.842	12%
Logement des seniors	158.925	45%	150.948	44%
Autres	36.135	10%	31.510	9%
<b>TOTAL des immeubles de placement en juste valeur</b>	<b>356.674</b>	<b>100%</b>	<b>344.067</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Soit, en valeur d'investissement, de 353 millions € à 366 millions €

<sup>2</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 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.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 novembre 2008 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

3/6

### 3. Actif net par action

L'actif net consolidé d'Aedifica, en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élève à 197 millions € au 30 septembre 2008 (30 juin 2008 : 194 millions €), soit un actif net sur base de la juste valeur de 43,73 € par action en très légère augmentation par rapport au 30 juin 2008. L'actif net sur base de la valeur d'investissement (45,87 € par action) a connu une évolution similaire.

Valeur d'actif net par action (en €)	30 septembre 2008	30 juin 2008	30 septembre 2007
Sur base de la juste valeur	43,73	43,71	41,6
Sur base de la valeur d'investissement	45,87	45,76	43,4
Nombre d'actions en circulation*	4.514.011	4.436.668	4.273.476

(\*) Hors 2.250 actions propres

La stabilité de l'actif net consolidé par action depuis le 30 juin 2008 s'explique principalement par :

- Le bénéfice affectable réalisé au cours du trimestre, en ligne avec les prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2008/2009 publiées dans le rapport annuel 2007/2008 ;
- La variation positive de la juste valeur des immeubles de placement au cours du trimestre ;
- La variation négative de la juste valeur des instruments de couverture (interest rate swaps), qui compense les deux premiers éléments. Cette variation est le reflet purement comptable (sous la norme IAS 39), sans effet monétaire (c'est-à-dire *non cash* et donc sans impact sur le bénéfice affectable), de la politique de couverture d'Aedifica, qui vise à stabiliser le taux d'intérêt moyen de l'endettement de la sicafi. La juste valeur des instruments de couverture varie en fonction de paramètres de marché qui connaissent actuellement une forte volatilité.

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

#### a. Durant le premier trimestre

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

- Le 25 juillet 2008<sup>1</sup>, Aedifica a fait l'acquisition 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. Cette opération représente pour Aedifica un investissement de 4,2 millions € (y compris le budget d'investissement pour travaux d'intégration de 0,6 million €). Le rendement locatif initial généré par le contrat de sous-emphytéose (de type « triple net »<sup>2</sup>) s'élève à 6%.

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 28 juillet 2008.

<sup>2</sup> Charges d'exploitation, frais d'entretien et de réparation et risque de chômage locatif seront entièrement pris en charge par l'exploitant.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 novembre 2008 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

4/6

- Le 30 juillet 2008, l'assemblée générale extraordinaire d'Aedifica a effectué les scissions partielles des sociétés anonymes « Rouimmo » et « Famifamenne ». A la suite de ces scissions, Aedifica a acquis les maisons de repos « Logis de Famenne » (à 5564 Wanlin) et « Les Charmes en Famenne » (à 5560 Mesnil-Saint-Blaise), désormais exploitées par le groupe ARMONEA. La valeur d'acquisition pour ces 2 maisons de repos s'élève à 6,1 millions €.

### **b. Après le premier trimestre**

Aucune opération d'investissement ou de désinvestissement n'est intervenue après la date de clôture du 30 septembre 2008.

### **5. Perspectives**

Le conseil d'administration suit avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets éventuels sur les activités de la société, dont les atouts principaux 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 47% au 30 septembre 2008 (inchangé par rapport à celui du 30 juin 2008, et bien inférieur au maximum légal de 65% s'imposant aux sicafi), Aedifica jouit d'une forte solvabilité.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par deux lignes de crédit conclues avec un club de quatre banques. Ces lignes de crédit courent jusqu'en 2011 : Aedifica est donc couverte contre le risque de refinancement dans le contexte de turbulence actuelle sur les marchés financiers.
- Aedifica dispose de capitaux propres importants encore appelés à croître : de nouveaux investissements sous forme d'apports en nature de biens immobiliers ou de fusions/scissions de sociétés immobilières pourraient encore renforcer ses capitaux propres sans recourir à une augmentation de capital classique en espèces. De telles opérations retiennent tout particulièrement l'attention du management, le niveau actuel du cours de l'action attirant de nouveaux actionnaires potentiels. En cas de concrétisation, Aedifica veillera à ne pas diluer le dividende par action attendu par les actionnaires existants.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport annuel 2007/2008, restent inchangées à 1,80 € par action (exempt de précompte mobilier), en croissance de 5% par rapport au dividende de 1,71 € par action relatif à l'exercice précédent.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 novembre 2008 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

5/6

### 6. Structure de l'actionariat

Aedifica a reçu des déclarations de transparence au 1<sup>er</sup> septembre 2008 de Degroof Holding Luxembourg SA, Jubeal Fondation, SAK TIKVA & OCHER et de Degroof Global Sicav, établies dans le cadre de la première application de la Loi du 2 mai 2007.

Le tableau ci-dessous indique la participation de ces actionnaires dans le capital d'Aedifica.

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
Degroof Holding Luxembourg SA	549.760	12,17%
Jubeal Fondation	320.850	7,10%
SAK TIKVA & OCHER	287.275	6,36%
Degroof Global Sicav	279.567	6,19%
Free Float	3.078.809	68,18%
Nombre total d'actions (y compris actions propres)	4.516.261	100,00%

### 7. Calendrier de l'actionnaire

Résultats semestriels au 31.12.2008	17 février 2009
Déclaration intermédiaire	19 mai 2009
Résultats annuels au 30.06.2009	7 septembre 2009
Rapport annuel 2009 (sur le site internet)	Septembre 2009
Assemblée générale ordinaire	13 octobre 2009
Dividende - Coupon 3	20 octobre 2009
Déclaration intermédiaire	17 novembre 2009



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 novembre 2008 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

6/6

**Aedifica est une sicafi développant un portefeuille immobilier résidentiel 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.**

### 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

