

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

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

### Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1<sup>er</sup> trimestre 2009/2010<sup>1</sup>

- Revenus locatifs supérieurs aux prévisions et quasi-stables par rapport à la même période de l'exercice précédent (-2%)
- Juste valeur des immeubles de placement en exploitation<sup>2</sup> de 351 millions €, stable par rapport au 30 juin 2009
- Prévision inchangée pour le dividende de l'exercice en cours (1,80 € net par action)

#### 1. Chiffre d'affaires

Pour le premier trimestre de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> juillet 2009 – 30 septembre 2009), le chiffre d'affaires consolidé (revenus locatifs consolidés) de la sicafi s'élève à 5,6 millions €, quasi-stable par rapport aux 5,7 millions € enregistrés au 30 septembre 2008. Il est en outre légèrement supérieur au chiffre d'affaires consolidé trimestriel sur base duquel la prévision annuelle de résultat locatif net pour l'exercice 2009/2010, publiée dans le rapport financier annuel 2008/2009, a été déterminée. Aedifica a continué à ressentir l'effet du ralentissement du marché de la location des appartements meublés, apparue à la fin du troisième trimestre de l'exercice précédent et qui a perduré jusque fin août 2009, mais bénéficie, depuis le mois de septembre 2009, du redressement observé sur ce marché.

Le tableau ci-dessous reprend les revenus locatifs consolidés par secteur d'activité :

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	30 septembre 2009	30 septembre 2008
Immeubles résidentiels ou mixtes	1.581	1.605
Immeubles à appartements meublés	961	1.242
Logement des seniors	2.498	2.363
Hôtels et autres	591	547
Intersectoriel	-19	-19
<b>Total</b>	<b>5.612</b>	<b>5.738</b>
	<i>Variation</i>	-2%

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

<sup>2</sup> Les immeubles de placement en exploitation correspondent à la rubrique « I.C. Immeubles de placement » reprise au bilan, moins les projets de développement.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2009 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

2/6

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

Au cours du premier trimestre de l'exercice en cours, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica est restée quasiment stable, passant d'une juste valeur de 351,1 millions € à 350,5 millions €<sup>1</sup> (soit -0,6 millions € ou -0,2%). Après prise en compte de la variation de juste valeur sur les projets de développement, la variation de juste valeur sur immeubles de placement enregistrée dans le compte de résultats est de -1,1 million €. Aucune variation de périmètre par rapport au 30 juin 2009 n'a eu lieu au cours du trimestre.

Au 30 septembre 2009, les immeubles de placement en exploitation 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 résidences-services et 2 hôtels comprenant 215 chambres pour une surface bâtie totale de 183.897m<sup>2</sup>, 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.

Le taux d'occupation<sup>2</sup> pour la partie non meublée du patrimoine s'élève à 96,3% au 30 septembre 2009, identique à celui du 30 juin 2009. Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine atteint quant à lui 73,5% sur les trois premiers mois de l'exercice, en recul par rapport au taux d'occupation de 89,5% réalisé sur le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2008/2009, sous l'effet du ralentissement du marché qui a perduré jusque fin août. Depuis le mois de septembre, le taux d'occupation est revenu à un niveau bien supérieur à 80%.

La durée résiduelle moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 16 ans, identique à celle au 30 juin 2009.

<sup>1</sup> Soit, en valeur d'investissement, de 360,7 millions € à 360,1 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 depuis le début de l'exercice comptable. 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 17 novembre 2009 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

3/6

Valeur du portefeuille immobilier (x1.000€)	30 septembre 2009		30 juin 2009	
Immeubles de placement*	355.374		356.286	
Moins: projets de développement	<u>-4.873</u>		<u>-5.195</u>	
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>350.501</b>	100%	<b>351.091</b>	100%
dont:				
Immeubles résidentiels ou mixtes	113.349	32%	113.773	32%
Immeubles à appartements meublés	40.381	12%	40.483	12%
Logement des seniors	162.711	46%	162.490	46%
Hôtels et autres	34.060	10%	34.345	10%

\* L'entrée en vigueur le 1er juillet 2009 de l'amendement à la norme IAS 40 publié en mai 2008 entraîne la fusion des rubriques "I.C. Immeubles de placement" et "I.D. Projets de développement" du bilan. Seule la rubrique "I.C. Immeubles de placement" subsiste désormais. Afin d'assurer la cohérence de l'information par rapport aux exercices précédents, Aedifica distingue, au sein de la rubrique "I.C. Immeubles de placement", d'une part, les immeubles de placement en exploitation et, d'autre part, les projets de développement.

En ce qui concerne le logement des seniors, la structure d'actionariat de Château Chenois Gestion SPRL (exploitant des maisons de repos Château Chenois, Jardins de Provence et Bel Air) et de New Philip SA (exploitant des maisons de repos New Philip, Résidence Grange des Champs et Résidence Augustin) a été modifiée au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, ces deux sociétés bénéficiant désormais du même actionnaire ultime que Medibelge SA (exploitant des maisons de repos Résidence Parc Palace, Résidence Service et Résidence du Golf).



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2009 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

4/6

### 3. Actif net par action

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'actif net par action. La baisse apparente de l'actif net par action, qui tient compte de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40) et de l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), est de 1% par rapport à sa valeur au 30 juin 2009.

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39<sup>1</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 40,93 € au 30 septembre 2009 contre 40,70€ par action au 30 juin 2009. La progression de cet indicateur est de 1% depuis le début de l'exercice.

Actif net par action (en €)	30 septembre 2009	30 juin 2009
<b>Sur base de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Actif net hors IAS 39	40,93	40,70
Impact IAS 39	<u>-3,44</u>	<u>-2,96</u>
Actif net sur base de la juste valeur	37,49	37,74
<b>Sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement</b>		
Actif net hors IAS 39	43,10	42,79
Impact IAS 39	<u>-3,44</u>	<u>-2,96</u>
Actif net sur base de la valeur d'investissement	39,66	39,83
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>	4.576.797	4.576.797

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

#### a. Durant le premier trimestre

Aucune opération d'investissement ou de désinvestissement n'est intervenue durant le premier trimestre de l'exercice 2009/2010.

#### b. Après le premier trimestre

Aucune opération d'investissement ou de désinvestissement n'est intervenue après la date de clôture du 30 septembre 2009.

Par ailleurs, l'assemblée générale ordinaire du 13 octobre 2009 a approuvé tous les points mis à l'ordre du jour et a notamment nommé pour une période de 3 ans la société Bevalex SA, représentée de manière permanente par Madame Sophie Maes, en tant que nouvel administrateur indépendant.

<sup>1</sup> L'impact IAS 39 de -3,44 € par action au 30 septembre 2009 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 15,7 millions €, enregistrée au passif du bilan. La variation de juste valeur des instruments de couverture, depuis le 30 juin 2009, est de -2,2 millions €, dont -1,0 million € enregistré directement en capitaux propres et -1,2 million € enregistré dans le compte de résultats.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2009 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

5/6

### 5. Perspectives

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 48% au 30 septembre 2009 (inférieur au taux de 49% du 30 juin 2009 et 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.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport financier annuel 2008/2009, restent inchangées à 1,80 € par action (exempt de précompte mobilier), stable par rapport au dividende relatif à l'exercice précédent.

### 6. Calendrier de l'actionnaire

Rapport financier semestriel 31.12.2009	16/02/2010
Déclaration intermédiaire	18/05/2010
Communiqué annuel 30.06.2010	6/09/2010
Rapport financier annuel 2009/2010	09/2010
Assemblée générale ordinaire	12/10/2010
Dividende - Coupon 4	19/10/2010
Déclaration intermédiaire	16/11/2010



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

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

6/6

**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

