

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 19 mai 2009 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3<sup>ème</sup> trimestre 2008/2009<sup>1</sup>

- Revenu locatif du troisième trimestre de l'exercice 2008/2009: + 22% par rapport à la même période de l'exercice précédent
- Patrimoine immobilier de 354 millions €, en croissance de 10 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:

- Il s'élève à 5,8 millions € pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> janvier 2009 - 31 mars 2009), soit + 22% par rapport à la même période de l'exercice précédent.
- Il s'élève à 17,3 millions € pour les trois premiers trimestres de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> juillet 2008 - 31 mars 2009), soit + 24% 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€)	T1	T2	T3	Total 31 mars 2009	T1	T2	T3	Total 31 mars 2008
Immeubles résidentiels ou mixtes	1.605	1.575	1.609	4.789	1.537	1.575	1.592	4.704
Immeubles à appartements meublés	1.242	1.234	1.110	3.586	1.096	1.118	1.008	3.222
Logement des seniors	2.363	2.427	2.473	7.263	1.422	1.552	1.658	4.632
Autres	547	596	584	1.727	490	494	494	1.478
Intersectoriel	-19	-19	-19	-57	-14	-20	-19	-53
<b>Total</b>	<b>5.738</b>	<b>5.813</b>	<b>5.757</b>	<b>17.308</b>	<b>4.531</b>	<b>4.719</b>	<b>4.733</b>	<b>13.983</b>
<i>Variation</i>	27%	23%	22%	24%				

<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 19 mai 2009 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

2/6

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

Au cours du troisième trimestre de l'exercice en cours, la valeur du portefeuille d'immeubles de placement d'Aedifica a diminué de 2 millions € (-0,62%), passant d'une juste valeur de 356 millions € à 354 millions €<sup>1</sup>. Depuis le début de l'exercice (1<sup>er</sup> juillet 2008), la variation négative de la juste valeur du portefeuille immobilier d'Aedifica s'élève à 0,98% (soit - 3,5 millions €).

Au 31 mars 2009, les immeubles de placement d'Aedifica sont composés de 95 biens constitués principalement de 462 appartements non meublés, 192 appartements meublés, 22 maisons de repos comprenant 2.073 lits et 2 hôtels comprenant 215 chambres pour une surface bâtie totale de 186.012m<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) : 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 97,1% au 31 mars 2009, quasiment identique au record de 97,4% enregistré au 31 décembre 2008, et reste supérieur aux taux enregistrés au 30 juin 2008 (96,8%) et au 31 mars 2008 (96,3%). Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine atteint quant à lui 88,7% sur les trois premiers trimestres de l'exercice, en léger recul par rapport au record de 91,2% enregistré au terme du premier semestre de l'exercice, principalement sous l'effet de variations saisonnières. Il est supérieur au taux réalisé au cours de la même période de l'exercice précédent (87,4%) et identique à celui de la totalité de l'exercice précédent (88,7%).

La durée moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 16 ans, identique à celle au 30 juin 2008 et au 31 décembre 2008.

Valeur du portefeuille immobilier (x1.000€)	31 mars 2009		31 décembre 2008		30 juin 2008	
Immeubles résidentiels ou mixtes	115.841	33%	116.886	33%	118.767	35%
Immeubles à appartements meublés	41.548	12%	42.041	12%	42.842	12%
Logement des seniors	160.887	45%	161.294	45%	150.948	44%
Autres	35.815	10%	36.070	10%	31.510	9%
<b>TOTAL des immeubles de placement en juste valeur</b>	<b>354.091</b>	<b>100%</b>	<b>356.291</b>	<b>100%</b>	<b>344.067</b>	<b>100%</b>

<sup>1</sup> Soit, en valeur d'investissement, de 366 millions € à 364 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 19 mai 2009 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

3/6

### 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 2% par rapport à sa valeur au 31 décembre 2008 (-13% par rapport au 30 juin 2008).

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire *non cash*) de la norme IAS 39<sup>1</sup> et après prise en compte du paiement du dividende 2007/2008 en octobre dernier<sup>2</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 41,64 € au 31 mars 2009 contre 41,57 € par action au 31 décembre 2008 (40,75 € par action au 30 juin 2008). La progression de cet indicateur est de 2% depuis le début de l'exercice.

L'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement après déduction du dividende 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 13% est due au paiement du dividende en octobre 2008.

Actif net par action (en €)	31 mars 2009	31 décembre 2008	30 juin 2008
<b>Sur base de la juste valeur</b>			
Actif net après déduction du dividende, hors IAS 39	41,64	41,57	40,75
Dividende payé en octobre 2008	0,00	0,00	1,68
Impact IAS 39	<u>-3,69</u>	<u>-2,86</u>	<u>1,28</u>
Actif net sur base de la juste valeur	37,95	38,71	43,71
<b>Sur base de la valeur d'investissement</b>			
Actif net après déduction du dividende, hors IAS 39	43,74	43,69	42,79
Dividende payé en octobre 2008	0,00	0,00	1,68
Impact IAS 39	<u>-3,69</u>	<u>-2,86</u>	<u>1,28</u>
Actif net sur base de la valeur d'investissement	40,05	40,83	45,76
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>	4.514.011	4.514.011	4.436.668

<sup>1</sup> Voir section 4.1 du rapport de gestion intermédiaire publié le 17 février 2009. L'impact IAS 39 de -3,69 € par action au 31 mars 2009 est la contrepartie de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 16,6 millions €. Cette valeur négative recouvre la juste valeur des instruments de couverture auxquels la comptabilité de couverture est appliquée (et dont les variations de juste valeur sont enregistrées directement en capitaux propres) ainsi que la juste valeur des instruments de couverture auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée (et dont les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats). Comme expliqué dans le rapport financier semestriel publié le 17 février 2009, la variation négative de juste valeur des instruments de couverture prise en résultat a un impact négatif sur le résultat net.

<sup>2</sup> 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 31 mars 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).



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 19 mai 2009 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

4/6

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

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

Aucune opération d'investissement ou de désinvestissement n'est intervenue durant le troisième trimestre de l'exercice 2008/2009.

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

Aucune opération d'investissement ou de désinvestissement n'est intervenue après la date de clôture du 31 mars 2009.

Par ailleurs, l'assemblée générale extraordinaire du 24 avril 2009 a approuvé tous les points mis à l'ordre du jour et a notamment, comme prévu, effectué la fusion entre Aedifica et la SCRL La Pairelle acquise le 22 décembre 2008, ainsi que la modification de la présentation, de la dénomination et de la qualification de certains postes des capitaux propres<sup>1</sup>.

### **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. Depuis la fin du troisième trimestre de l'exercice en cours, le conseil d'administration a constaté un ralentissement du marché des locations d'appartements, qui se poursuivra tout au long du quatrième trimestre.

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%<sup>2</sup> au 31 mars 2009 (inférieur à celui du 31 décembre, 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 contre le risque de refinancement dans le contexte de turbulence actuelle sur les marchés

<sup>1</sup> Voir section 6 du rapport de gestion intermédiaire publié le 17 février 2009.

<sup>2</sup> Calculé conformément à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 19 mai 2009 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

5/6

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. Plusieurs dossiers sont actuellement à l'étude. 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 et rappelées dans le rapport financier semestriel, 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.

### 6. Calendrier de l'actionnaire

Calendrier Financier	
Communiqué annuel 30.06.2009	7/09/2009
Rapport financier annuel 2008/2009	09/2009
Assemblée générale ordinaire	13/10/2009
Dividende - Coupon 3	20/10/2009
Déclaration intermédiaire	17/11/2009
Rapport financier semestriel 31.12.2009	02/2010
Déclaration intermédiaire	05/2010

**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.**



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 19 mai 2009 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

6/6

### 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

