

TRADING UPDATE

Le 16 mai 2007 – après clôture des marchés

Trading update Q3 2006/07 – Aedifica

Valeur du portefeuille (en juste valeur) de 205,4 millions €
Chiffres d'affaires de 8,8 millions € pour les 9 premiers mois
Acquisitions de 7,5 millions € pour ce trimestre
Arrivée du nouveau CFO

Durant les 3 premiers trimestres de l'exercice en cours, Aedifica a poursuivi activement sa politique de croissance. Son portefeuille immobilier est passé d'une valeur (juste valeur ou « fair value ») de 109,8 millions € au 30 juin 2006 à une **valeur de 205,4 millions €** au 31 mars 2007, soit une augmentation de 87,1%.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires, à savoir le résultat locatif brut, s'élève à **8,8 millions €** pour les 9 premiers mois.

Le tableau ci-dessous reprend le résultat locatif brut par segment d'activités :

	Non meublé	Meublé	Maisons de repos	Autres	Total
Loyers bruts (en €)	2.942.015	2.661.521	1.778.547	1.377.038	8.759.121
Nombre de mois de présence des immeubles dans le portefeuille d'Aedifica	7,3	9,0	7,4	7,5	8,0



Opérations d'investissement et de désinvestissement¹

a. Durant le troisième trimestre

Durant ce troisième trimestre, Aedifica a réalisé les acquisitions suivantes pour une valeur d'acquisition totale de 7,5 millions € :

- 5 immeubles à vocation principalement résidentielle situés avenue d'Auderghem 237, 239-241, 266, 272 à 1040 Bruxelles et un site résidentiel à développer situé rue des Platanes 6 à 1040 Bruxelles ;
- 1 immeuble résidentiel situé avenue Winston Churchill 157 à 1180 Bruxelles.

Aedifica a vendu 3 immeubles pour un montant total de 1,5 millions € dégagant une plus-value totale de 151.000 € par rapport à la valeur comptable des immeubles (prix de vente supérieur de 11,4 % par rapport à la valeur d'acquisition). Aedifica a pris la décision de vendre ces immeubles et de réaliser une plus-value vu que ces immeubles étaient considérés comme des investissements non stratégiques à long terme (notamment en raison de leur taille réduite).

b. Après le troisième trimestre

Le 17 avril 2007, lors d'une assemblée générale extraordinaire, Aedifica est devenue propriétaire :

- de 6 immeubles principalement résidentiels situés à Namur et d'un immeuble mixte situé à Bruxelles (à la suite de la fusion avec la société Legrand CPI SA) pour une valeur d'acquisition de 13,1 millions €² ;
- d'immeubles de bureau à convertir en résidentiel sis rue de Livourne 14 et 20-24 à 1050 Bruxelles (à la suite d'un apport en nature) pour une valeur d'acquisition de 2,1 millions €³, immeubles directement voisins d'un immeuble à appartements meublés acquis par Aedifica en mars 2006.

Aedifica a également signé un accord de principe:

- en date du 23 avril 2007 avec la société Alcasena NV portant sur l'acquisition de 3 maisons de repos situées en Flandre, pour une valeur d'acquisition de 15,4 millions € et un total de 216 lits agréés ;
- en date du 4 mai 2007 pour l'acquisition d'un complexe immobilier situé Plantin en Moretuslei 107-115 à 2000 Anvers, pour une valeur d'acquisition de 11,1 millions € ;

¹ Les opérations sont plus amplement décrites dans les précédents communiqués de presse disponibles sur www.aedifica.be.

² Ces immeubles sont loués à 100%.

³ Le projet rue de Livourne produira probablement des revenus à partir du début de l'année 2009.



Enfin, Aedifica a signé le vendredi 11 mai 2007 une convention cadre pour la réalisation d'une extension du Klooster hotel, situé Predikherenstraat 22-23 et acquis le 26 septembre 2006, pour un budget de maximum 11 millions € et un total de 58 nouvelles chambres.

Valeur du patrimoine d'Aedifica

Au 31 mars 2007, le patrimoine immobilier d'Aedifica (hors projets) se compose de 70 immeubles offrant 286 appartements non meublés, 183 appartements meublés et 626 lits dans des maisons de repos, pour une superficie totale de 102.000m². Son taux d'occupation¹ s'élève à 95,0% pour la partie non meublée et à 81,4% pour la partie meublée. La durée moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 11 ans.

Au 31 mars 2007, la valeur totale d'investissement² de ce portefeuille immobilier s'élève à 211,0 millions € pour un rendement locatif brut de 6,3% et la juste valeur s'établit à 205,4 millions €.

Le tableau ci-dessous ventile le portefeuille d'Aedifica par secteur d'activités (en juste valeur) :

Juste valeur en €	Non meublé	Meublé	Maisons de repos	Autres	Total
Immeubles de placement	87.708.300	40.070.100	47.347.700	30.315.000	205.441.100
	42,7%	19,5%	23,0%	14,8%	100,0%

Actuellement, tenant compte des différentes transactions déjà signées et qui ont eu lieu après le 31 mars 2007, la valeur totale du portefeuille (hors projets) s'élève à 224,6 millions € en valeur d'investissement, et à 218,3 millions € en juste valeur, pour une superficie totale de 112.000m².

Tenant compte des différentes accords de principe déjà annoncés, la valeur totale du portefeuille (hors projets) s'élèverait, lors de la clôture de l'exercice comptable, le 30 juin 2007, à plus de 250 millions € en valeur d'investissement, et à près de 245 millions € en juste valeur, pour une superficie totale de plus de 130.000m².

¹ Le taux d'occupation est calculé comme suit :

- Pour les appartements non meublés ou autres surfaces, il s'agit des loyers contractuels, garanties locatives incluses, divisés par les loyers contractuels plus la valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées. Ceci est calculé sur la totalité du patrimoine immobilier d'Aedifica hors projets, immeubles ou appartements en rénovation.

- Pour les appartements meublés : % des jours loués pendant ces 9 premiers mois.

² Hors projets en cours, à savoir le projet à appartements « Résidence Gauguin et Manet » situé rue du Lavoir à Arlon et le projet de construction rue des Platanes 6 à 1040 Bruxelles.



Actif net par action

L'actif net d'Aedifica, en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élève à 150,0 millions € au 31 mars 2007, soit € 39,9 par action¹.

Valeur d'actif net par action (en €)	31 mars 2007	31 décembre 2006	30 septembre 2006
Valeur d'actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	39,9	39,2	38,5
Valeur d'actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	41,4	40,6	40,4

La juste valeur et la valeur d'investissement du patrimoine immobilier d'Aedifica est déterminée sur base des valorisations établies par les deux experts indépendants d'Aedifica et sur base des règles d'évaluation de la société. Celles-ci sont basées sur une valorisation prudente des immeubles, à savoir une valorisation en « bloc », plutôt qu'une valorisation à la pièce ou par appartement.

Management

Le conseil d'administration a le plaisir de vous annoncer la nomination de Monsieur Jean Kotarakos comme Chief Financial Officer (« CFO ») d'Aedifica. Il est entré en fonction ce lundi 14 mai 2007.

Diplômé de la Solvay Business School, Jean Kotarakos a débuté sa carrière en 1996 comme auditeur chez KPMG. En 1999, il a rejoint D'Ieteren pour rapidement y prendre la responsabilité de la consolidation et de la planification financière. Il a notamment participé à de nombreux projets financiers, assumé la responsabilité de la préparation des états financiers, piloté la conversion IFRS et contribué à l'efficacité de la communication financière du groupe D'Ieteren. Jean Kotarakos s'est récemment vu confier la direction financière de D'Ieteren Lease. Par ailleurs, Jean Kotarakos est assistant à la Solvay Business School depuis 2005.

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement et à l'article 16 des statuts coordonnés de la société, Monsieur Jean Kotarakos assurera, ensemble avec le CEO Monsieur Stefaan Gielens, la direction effective de la société.

Egalement ensemble avec Monsieur Stefaan Gielens, il représentera la société dans le cadre de cette gestion. Ceux-ci rendront compte de leur gestion au conseil d'administration.

¹ Sur le nombre total d'actions en circulation, y compris les 105.248 actions qui seront admises à la cotation en octobre 2007.



Prévisions

Comme déjà annoncé dans le communiqué semestriel du 16 février 2007 la réalisation des prévisions pour l'exercice comptable en cours, telles que présentées lors de l'introduction en bourse, dépendra principalement de l'évolution des activités d'Aedifica lors du second semestre qui sera clôturé au 30 juin 2007.

Compte tenu des accords de principe déjà conclus au moment de la rédaction du présent communiqué, Aedifica a d'ores et déjà répondu au programme d'investissements du business plan pour l'exercice en cours et même, partiellement, pour les exercices suivants en tenant compte des projets déjà signés.

L'impact de ces investissements sur le résultat au 30 juin 2007 dépendant principalement de facteurs (timing de leur réalisation, frais d'acquisition, structure des opérations, rendement, etc.) qui, au cas par cas, diffèrent des hypothèses générales du business plan, le conseil d'administration constate que le résultat distribuable au 30 juin 2007 n'atteindra pas le résultat distribuable prévu dans le business plan pour l'exercice en cours.

Confiant dans les perspectives à moyen terme, le conseil d'administration d'Aedifica maintient cependant son intention de proposer à ses actionnaires la distribution d'un dividende en ligne avec les prévisions annoncées lors de l'introduction en bourse.

Aedifica est une sicafi résidentielle dont la stratégie d'investissement est focalisée sur 3 axes, à savoir des immeubles résidentiels ou mixtes situés en centre-ville, des immeubles exploités en appartements meublés et le logement des seniors (principalement les maisons de repos et de soins).

Actuellement, son patrimoine immobilier (hors projets) s'élève à € 218,3 M¹ (juste valeur ou « fair value ») et présente une superficie totale (hors parkings) de 112.000 m². Ce patrimoine est composé de 535 appartements dont 183 meublés et de 626 lits pour les maisons de repos.

Pour toute information complémentaire

Stefaan Gielens
CEO
Direct tel: 32 2 626 07 72
Mobile phone: 32 478 20 92 32
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

The urban way to live



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

The urban way to live



¹ Sur base des valeurs expertisées au 31 mars 2007

