

COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Résultats annuels 2007/2008

- Résultat affectable en hausse de 103% par rapport à l'exercice précédent
- Résultat affectable par action en hausse de 72% par rapport à l'exercice précédent
- Logement des seniors devenu le secteur d'activité le plus important, représentant 44% de la juste valeur des immeubles de placement
- Actif net de 43,71 € par action en hausse de 9% par rapport au 30 juin 2007
- Dividende proposé de 1,71 € par action, conforme aux attentes, en hausse de 16% par rapport à celui distribué au titre de l'exercice précédent

La deuxième année complète d'activité d'Aedifica vient de se clôturer. Elle marque une étape importante dans le développement de son patrimoine et dans l'affirmation de la pertinence de son « business model ». La société est clairement sortie de sa phase de constitution et de démarrage.

Aedifica a fait croître son portefeuille immobilier¹ de 97 millions € depuis le 30 juin 2007, ce qui représente une croissance de 39,5%. Les investissements de l'exercice se sont pleinement inscrits dans la stratégie élaborée pour Aedifica : 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.

Le poids relatif de chaque pôle peut donc varier d'une année à l'autre en fonction des circonstances, comme illustré au cours de l'exercice 2007/2008 durant lequel le secteur du logement des seniors est devenu majoritaire dans le portefeuille immobilier d'Aedifica.

Les réalisations de l'exercice se traduisent dans le résultat affectable², qui atteint 7,9 millions € et qui a plus que doublé en un an. Ceci représente 1,81 € par action, contre 1,05 € l'année passée (soit une hausse de 72% tenant compte de la croissance du nombre moyen d'actions).

Le conseil d'administration d'Aedifica proposera à l'assemblée générale ordinaire de distribuer un dividende (brut pour net) de 1,71 € par action, en hausse de 16% par rapport au dividende précédent.

¹ Immeubles de placement valorisés à la juste valeur.

² Y compris plus-values réalisées.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2/15

1. Patrimoine au 30 juin 2008

Durant l'exercice (1^{er} juillet 2007 – 30 juin 2008), Aedifica a augmenté son portefeuille d'immeubles de placement¹ de 39,5%, passant d'une juste valeur de 246,7 millions € à 344,1 millions €².

Au 30 juin 2008, les immeubles de placement d'Aedifica sont composés de 92 biens comprenant 462 appartements non meublés, 192 appartements meublés, 1.876 lits dans des maisons de repos et 190 chambres d'hôtel, pour une surface bâtie totale de 174.738m². Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 35% immeubles résidentiels ou mixtes, 12% immeubles à appartements meublés, 44% logement des seniors, 9% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) : 66% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 20% en Flandre et 14% en Wallonie.

Leur taux d'occupation³ s'élève à 96,8% au 30 juin 2008 pour la partie non meublée (30 juin 2007 : 95,6%) et à 88,7% sur l'exercice pour la partie meublée (82,7% sur la totalité de l'exercice précédent) ; celui-ci est en forte 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 (30 juin 2007 : 12 ans).

Valeur du patrimoine (x1.000€)	30 juin 2008					30 juin 2007				
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Total	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Total
Juste valeur	118.767	42.842	150.948	31.510	344.067	112.623	40.123	62.939	30.985	246.670
Valeur d'investissement	122.067	44.050	154.722	32.345	353.184	115.794	41.273	64.513	31.815	253.395
Loyers contractuels annuels*	6.464	4.427	8.999	2.055	21.946	6.087	3.823	3.813	2.028	15.752
Rendement brut sur base de la juste valeur (%)**	5,4%	9,5%	6,0%	6,5%	6,3%	5,4%	8,7%	6,1%	6,5%	6,3%
Rendement brut sur base de la valeur d'investissement (%)***	5,3%	9,3%	5,8%	6,4%	6,2%	5,3%	8,5%	5,9%	6,4%	6,1%

* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs du 1er juillet 2007 au 30 juin 2008 HTVA.

** Sur base de la juste valeur, du goodwill et du mobilier, pour les appartements meublés.

*** Sur base de la valeur d'investissement (valeur expertisée réévaluée tous les 3 mois), du goodwill et du mobilier, pour les appartements meublés.

¹ A l'exclusion des projets de développement.

² Soit, en valeur d'investissement de 253,4 millions € à 353,2 millions €.

³ 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 l'exercice. 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.



COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
 Sous embargo jusqu'à 17h40

3/15

2. Synthèse des comptes annuels consolidés au 30 juin 2008

2.1. Résultats consolidés¹

Résultats consolidés	30 juin 2008 x 1 000€	30 juin 2007 x 1 000€
Résultat locatif net	19.095	12.304
Résultat immobilier	17.951	11.355
Résultat d'exploitation des immeubles	15.123	9.397
<i>Marge opérationnelle (%)</i>	<i>79,2%</i>	<i>76,4%</i>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.997	6.749
<i>Marge d'exploitation (%)</i>	<i>68,1%</i>	<i>54,9%</i>
Résultat sur portefeuille	6.133	2.275
Résultat financier + impôts	-4.525	-2.815
Résultat net	14.605	6.209
Résultat net (part du groupe)	14.605	6.209
Résultat affectable (après plus-values réalisées)	7.897	3.881
Dividende brut	7.471	5.484
Dividende net	7.471	5.484

Durant cet exercice, Aedifica a réalisé des **revenus locatifs** consolidés de 19,1 millions €, en hausse de 55% par rapport au 30 juin 2007. Après déduction d'éléments marginaux (les charges relatives à la location), le **résultat locatif net** atteint lui aussi 19,1 millions € (+55% par rapport au 30 juin 2007). Ces hausses sont le résultat de la croissance du portefeuille, notamment en maisons de repos, mais aussi de l'efficacité des équipes commerciales, tant dans le secteur meublé, qui a profité d'un taux d'occupation systématiquement plus élevé que l'année passée avec des tarifs plus élevés, que dans le secteur non meublé où, par exemple, la commercialisation des 35 appartements de l'immeuble résidentiel à Arlon réceptionné le 24 août 2007 a été totalement réalisée en quelques semaines.

¹ Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1er juillet 2007 au 30 juin 2008. Conformément à la norme IFRS 3, 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 l'exercice. Par exemple, l'acquisition des 7 maisons de repos exploitées par le groupe Senior Living Group ayant eu lieu le 3 juin 2008 (voir section 3.1 du présent communiqué), la juste valeur de ces immeubles de placement apparaît dans le bilan au 30 juin 2008, mais le compte de résultats ne comprend les revenus locatifs y afférents que pour la période du 3 au 30 juin 2008.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4/15

De manière plus détaillée, l'augmentation des revenus locatifs peut s'analyser comme suit :

- **Logements des seniors** : + 4,0 millions €, principalement sous l'effet des acquisitions réalisées à la fin de l'exercice précédent et au cours de l'exercice sous revue ;
- **Immeubles résidentiels ou mixtes** : +2,2 millions €, principalement sous l'effet des acquisitions réalisées à la fin de l'exercice précédent et au cours de l'exercice sous revue, et de l'amélioration du taux d'occupation ;
- **Immeubles à appartements meublés** : +0,6 million €, principalement sous l'effet de l'amélioration du taux d'occupation.

Après déduction des charges immobilières, le **résultat immobilier** atteint 18,0 millions € (30 juin 2007 : 11,4 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 15,1 millions € (30 juin 2007: 9,4 millions €), soit une marge opérationnelle de 79% (30 juin 2007 : 76%).

Après déduction des frais généraux de 2,2 millions € (30 juin 2007: 2,7 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 13,0 millions € (30 juin 2007: 6,7 millions €), représentant une marge d'exploitation de 68% (30 juin 2007: 55%).

La part de chaque secteur d'activités dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille est détaillée ci-dessous :

Résultats consolidés (x 1.000 €)	30 juin 2008					Total	30 juin 2007					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel		Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Résultat locatif net	6.325	4.399	6.471	1.972	-72	19.095	4.163	3.813	2.513	1.870	-55	12.304
Résultat immobilier	6.175	3.408	6.469	1.971	-72	17.951	4.042	2.993	2.513	1.861	-54	11.355
Résultat d'exploitation des immeubles	4.468	2.382	6.470	1.924	-121	15.123	2.836	1.975	2.509	1.840	237	9.397
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.424	2.394	6.622	1.923	-2.366	12.997	2.806	1.973	2.509	1.840	-2.379	6.749

Le **résultat sur portefeuille** de 6,1 millions € (30 juin 2007: 2,3 millions €) est composé :

- D'une plus-value réalisée sur la cession de l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles pour un prix de vente de 1,1 million €, soit 17% de plus que la juste valeur de l'immeuble à la date de signature du compromis de vente. Cet immeuble était considéré par Aedifica comme non stratégique, notamment en raison de son âge et de sa taille réduite. La plus-value nette (après frais de vente) a atteint 75k€, représentant 8% de la valeur d'acquisition, y compris les frais accessoires.
- D'une plus-value latente sur le portefeuille immobilier de 6,1 millions € (soit 1,9%), qui correspond au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2007 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2008. Cette forte croissance de la juste valeur des



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5/15

immeubles de placement s'explique principalement par l'augmentation de l'inflation anticipée par les experts pour les années à venir et par l'amélioration des revenus locatifs de certains immeubles.

Les charges d'intérêts se montent à 6,2 millions € (30 juin 2007: 2,9 millions €). Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (*interest rate swaps*) 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*) qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Après prise en compte des revenus d'intérêts nets de 0,9 million € (flux cash) générés par les produits dérivés de couverture et présentés parmi les revenus financiers, les charges d'intérêts réellement à charge de la sicafi se réduisent à 5,3 millions (30 juin 2007 : 2,9 millions €). Grâce à cette couverture, le taux d'intérêt effectif moyen (4,2% après activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) reste inchangé par rapport à celui de l'exercice 2006/2007, dans un contexte de hausse sensible 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), le résultat financier représente une charge nette de 5,1 millions € (30 juin 2007: 3,0 millions €). En y incluant cet impact net, le **résultat financier** constitue une charge nette de 4,5 millions € (30 juin 2007: 2,8 millions €).

Conformément au régime particulier des sicafi, les **impôts** (54 k€; 30 juin 2007: 29 k€) comprennent principalement l'impôt sur les dépenses non admises d'Aedifica.

Le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 14,6 millions € (30 juin 2007: 6,2 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 3,34 € (30 juin 2007: 1,92 €).

Le **résultat affectable** (hors plus-values réalisées) a atteint 7,8 millions € pour cet exercice comptable (30 juin 2007: 3,7 millions €), soit 1,79 € par action (30 juin 2007: 1,01 € par action). En tenant compte des plus-values réalisées, le résultat affectable représente 7,9 millions € (30 juin 2007 : 3,9 millions €), soit 1,81 € par action (30 juin 2007 : 1,05 € par action). Celui-ci est en hausse de 72% par rapport à l'exercice précédent, et en avance de 6% par rapport aux prévisions publiées dans le rapport annuel 2006/2007.



COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
 Sous embargo jusqu'à 17h40

6/15

2.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé	30 juin 2008	30 juin 2007
	x 1 000€	x 1 000€
Immeubles de placement (juste valeur)	344.067	246.670
Autres actifs	23.827	27.573
Total des actifs	367.894	274.243
Capitaux propres	193.909	177.388
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	172.524	95.508
Autres passifs	1.461	1.347
Total des capitaux propres et du passif	367.894	274.243
<i>Ratio d'endettement (%)</i>	<i>47%</i>	<i>35%</i>

Au 30 juin 2008, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 94% (30 juin 2007 : 90%) d'**immeubles de placement**, pour un montant de 344 millions € (30 juin 2007 : 247 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 CVBA et de Crombrughe & Partners SA). La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement s'explique pour 92 millions € par les opérations d'investissement (voir point ci-dessous), pour 6 millions € par l'augmentation de valeur des immeubles présents dans le patrimoine, et pour -1 million € par la cession d'un immeuble mentionnée plus haut.

Les **projets de développement** activés conformément à la norme IAS 16 à hauteur de 3 millions € (30 juin 2007 : 5 millions €) représentent les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation, ainsi que les frais directs déjà encourus relatifs aux immeubles qui entreront de manière plus que probable dans le portefeuille (ces frais seront pris en charge en cas de non aboutissement des négociations). Les projets de développement s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement de 45 millions € courant jusqu'en 2012.

Le **goodwill** de 2 millions €, inchangé par rapport au 30 juin 2007, 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 2007.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

7/15

Les **actifs financiers non courants** se composent d'une créance à plus d'un an de 4 millions € (30 juin 2007 : 5 millions €) sur l'intercommunale Haviland, et de la juste valeur des instruments financiers de couverture pour 6 millions € (30 juin 2007 : 6 millions €). Ceux-ci se subdivisent en deux catégories : les *interest rate swaps*, d'une juste valeur de 5 millions € (30 juin 2007 : 6 millions €), se voient appliquer la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 et sont valorisés à leur juste valeur (principalement) via les capitaux propres, tandis que les *multi-callable interest rate swaps*, d'une juste valeur de 1 million € (30 juin 2007 : 0), sont valorisés à leur juste valeur via le compte de résultats.

Les **actifs courants** de 7 millions € (30 juin 2007 : 7 millions €) sont essentiellement composés de créances commerciales, de créances fiscales (récupération de précomptes mobiliers sur boni de liquidation) 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 103 millions € au 30 juin 2008 (30 juin 2007 : 96 millions €). Les **capitaux propres**, représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à 194 millions € (30 juin 2007 : 177 millions €), soit un **actif net sur base de la juste valeur** de 43,71 € par action en hausse de 9% par rapport au 30 juin 2007 après prise en compte de la distribution du dividende qui a eu lieu en octobre 2007¹. L'**actif net sur base de la valeur d'investissement** (45,76 € par action) a connu une hausse de même ampleur après prise en compte de la distribution du dividende qui a eu lieu en octobre 2007.

Au 30 juin 2008, 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 47% (30 juin 2007 : 35%). 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 67 millions € à actif constant² et de 190 millions € à actif variable³.

Depuis le 29 mai 2008, Aedifica bénéficie d'une nouvelle ligne de crédit de 60 millions €, fournie par quatre banques (club deal regroupant Banque Degroof, Fortis Banque, ING Belgique et Banque LBLux) pour une durée de 3 ans, utilisable sous forme d'avances à terme fixe à 1, 3 ou 6 mois. Celle-ci s'ajoute à la ligne de crédit de 150 millions € mise en place le 29 mai 2006, avec les mêmes banques, pour une durée initiale de 5 ans. Malgré le contexte actuel d'instabilité des marchés financiers et de resserrement des conditions de crédit, la marge de crédit appliquée à la nouvelle ligne n'est que très légèrement supérieure à celle de la ligne initiale. Les **dettes financières non**

¹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 41,5 € par action du 30 juin 2007 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2007, et doit donc être corrigé de 1,28 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2008. Ce montant correspond au montant total du dividende (5,5 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2007 (4.273.476) et est inférieur au montant du coupon n° 1 de 1,48 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis, d'autres n'ayant pas eu droit au dividende). Sans tenir compte de cette distribution, la hausse de l'actif net sur base de la juste valeur est de 5%, et celle de l'actif net sur base de la valeur d'investissement atteint 6%.

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

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



COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

8/15

courantes de 162 millions € (30 juin 2007 : 85 millions €) représentent le montant effectivement tiré sur ces deux lignes de crédit. L'augmentation des dettes financières non courantes est due aux opérations d'investissement (voir ci-dessous). Les couvertures mises en place pour limiter le risque de taux d'intérêt sur la dette financière ont toutes une juste valeur positive.

Les **passifs courants** de 12 millions € (30 juin 2007 : 12 millions €) sont essentiellement composés de dettes envers les fournisseurs, d'engagements de rénovation, de la dette d'exit tax relative aux acquisitions récentes, de comptes de régularisation et d'autres dettes.

2.3. Valeur d'actif net par action (avant affectation)

Valeur d'actif net par action (en €)*	30 juin 2008	30 juin 2007
Sur base de la juste valeur	43,71	41,5
Sur base de la valeur d'investissement	45,76	43,0

* Nombre d'actions ordinaires en circulation.

Nombre d'actions	30 juin 2008	30 juin 2007
Nombre d'actions ordinaires en circulation*	4.436.668	4.273.476
Nombre total d'actions**	4.438.918	4.275.726
Nombre total d'actions cotées en Bourse	4.275.726	3.656.205
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	4.368.894	3.240.446
Nombre de droits au dividende ***	4.368.894	3.707.562

* Après déduction des actions propres

** Sur les 4.438.918 actions, 4.275.726 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels. Les 163.192 restantes seront admises à la cotation après le détachement du coupon n°2 relatif à l'exercice 2007/2008 qui aura lieu en octobre 2008. Elles ont droit au dividende pro rata temporis à partir du 30 novembre 2007. De plus, 77.343 actions émises le 30 juillet 2008 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.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

9/15

3. Opérations d'investissement et de désinvestissement¹

3.1. Avant la clôture du 30 juin 2008

- 12 juillet 2007 : Acquisition de 100% des actions des sociétés propriétaires des 2 maisons de repos « Résidence Parc Palace » et « Résidence Service » (exploitées par le groupe **Medibelge**) situées respectivement avenue du Lycée Français 2 et 6 à 1180 Bruxelles, pour une valeur d'acquisition de 35,4 millions €
- 24 août 2007 : Réception provisoire de l'immeuble « **Résidence Gauguin et Manet** » situé rue du Wäschbour 22-24 à 6700 Arlon d'une valeur d'acquisition de 5,4 millions €.
- 16 novembre 2007 : Annonce d'un accord de principe en vue de l'acquisition d'un immeuble à appartements à réaliser par **Atenor Group** à front de la chaussée de Louvain 710-730 à 1030 Bruxelles. Le budget d'investissement pour Aedifica est estimé à 14,1 millions €. L'achèvement de l'immeuble est prévu pour la fin 2010.
- 30 novembre 2007 : Acquisition par voie de scission partielle des sociétés propriétaires de la maison de repos « Résidence du Golf » (exploitée par le groupe **Medibelge**), située rue du Sillon 119-121 à 1070 Bruxelles, pour une valeur d'acquisition de 10,3 millions €.
- 1er avril 2008 : Réception provisoire des travaux de reconversion de bureaux et début de la commercialisation (sous forme d'appartements meublés) de 9 unités supplémentaires dans l'immeuble situé **rue Souveraine 40 (à l'arrière)** à 1050 Bruxelles.
- 7 avril 2008 : Vente de l'immeuble situé rue des **Cultes** 24-26 à 1000 Bruxelles, pour un montant de 1,1 million €.
- 3 juin 2008 : Acquisition de 7 maisons de repos (exploitées par le groupe **Senior Living Group**), pour une valeur d'acquisition totale de 38,8 millions € : « Résidence Boneput », située Boneputstraat 5 à 3960 Bree (Limbourg), « Résidence Aux Deux Parcs », située rue Duysburg 21 à 1090 Bruxelles, « Résidence L'Air du Temps », située rue des Haisses 60 à 4032 Chênée (Liège), « Au Bon Vieux Temps », située rue de Corbaix 14 à 1435 Mont-Saint-Guibert (Brabant Wallon), « Op Haanven », située Oude Geelsebaan 33 à 2431 Veerle-Laakdal (Anvers), « Résidence Exclusiv », située rue Jean-Baptiste Desmeth 50 à 1140 Bruxelles, « Séniorie Mélopée », située rue de la Mélopée 50 à 1080 Bruxelles. En outre, Aedifica prévoit des budgets d'investissement (initialement de 4,35 millions €, actuellement de 5,6 millions €) permettant l'acquisition d'un immeuble contigu à Evere) destinés au financement de l'extension et/ou de l'amélioration future des maisons de repos « Au Bon Vieux Temps », « Résidence Exclusiv » et « Séniorie Mélopée ».
- 26 novembre 2007, 14 avril 2008 et 20 juin 2008 : Acquisition de 3 des 19 appartements (resp. duplex-flats n°213, n°203 et n°509) de l'immeuble « **Ring** » situé Plantin en Moretuslei 107–115 à 2018 Anvers, dont Aedifica n'était pas encore propriétaire.

¹ Les opérations sont plus amplement décrites dans les précédents 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.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

10/15

3.2. Après la clôture au 30 juin 2008

- 25 juillet 2008 : Obtention 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**. Aedifica mettra à la disposition de Martin's Brugge un budget d'investissement (0,6 million €) pour les travaux d'intégration des deux immeubles. Cette opération représente pour Aedifica un investissement de 4,2 millions € (y compris le budget d'investissement pour travaux d'intégration).
- 30 juillet 2008 : Acquisition de deux maisons de repos (exploitées par le groupe **Armonea**) par voie de scission partielle pour une valeur d'acquisition totale de 6,1 millions € : « Les Charmes en Famenne », située rue de Tchaurnia 32 à 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise) et « 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. 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 budget d'investissement pour l'acquisition du terrain et la construction de la maison de repos est estimé à 6,7 millions €.

4. Perspectives

Confiant dans l'évolution future du résultat affectable d'Aedifica qui devrait s'inscrire en hausse par rapport aux prévisions formulées dans le rapport annuel précédent pour l'exercice 2008/2009 et atteindre 1,85 € par action, le conseil d'administration confirme sa prévision de dividende de 1,80 € par action pour l'exercice 2008/2009.

Compte tenu de l'environnement macro-économique dans lequel le monde évolue depuis un an maintenant, et de l'état prévisible du marché immobilier et des marchés financiers au cours des prochains mois, Aedifica continuera à appliquer la même politique qu'au cours de l'exercice 2007/2008. Elle poursuivra l'amélioration de la marge d'exploitation du portefeuille existant, l'exécution des différents projets d'une valeur totale de 45 millions € (courant jusqu'en 2011) pour lesquels des accords ont déjà été conclus, et l'étude de nouveaux dossiers d'investissement fournissant des rendements locatifs nets compatibles avec le niveau actuellement élevé des taux d'intérêt.

Les opportunités d'investissement ne manquent pas. Aedifica est reconnue comme un partenaire professionnel de premier plan par le marché immobilier, et plus spécifiquement sur le segment du logement des seniors ; les offres spontanées affluent. Toutes sont analysées à l'aune de critères d'investissement très sélectifs. Le rythme de croissance du patrimoine d'Aedifica dépendra cependant grandement de la rentabilité des nouveaux projets d'investissement et des moyens financiers additionnels que la sicafi pourra récolter.



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

11/15

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.

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.





COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

12/15

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



COMMUNIQUE DE PRESSE

Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

13/15

Annexes

Compte de résultats consolidé

<i>Exercice clôturé le 30 juin</i>		
<i>(x 1.000 €)</i>		
	2008	2007
I. Revenus locatifs	19.134	12.383
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-39	-79
Résultat locatif net	19.095	12.304
IV. Récupération de charges immobilières	17	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.126	533
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	-1.126	-533
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.161	-949
Résultat immobilier	17.951	11.355
IX. Frais techniques	-768	-850
X. Frais commerciaux	-567	-380
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-164	-127
XII. Frais de gestion immobilière	-616	-423
XIII. Autres charges immobilières	-713	-178
Charges immobilières	-2.828	-1.958
Résultat d'exploitation des immeubles	15.123	9.397
XIV. Frais généraux	-2.234	-2.688
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	108	40
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.997	6.749
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	75	151
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	1
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	6.058	2.123
Résultat d'exploitation	19.130	9.024
XIX. Revenus financiers	2.890	445
XX. Charges d'intérêts	-6.202	-2.945
XXI. Autres charges financières	-1.159	-286
Résultat financier	14.659	-2.786
XXII. Produits des participations mises en équivalence	0	0
Résultat avant impôt	14.659	6.238
XXIII. Impôts des sociétés	-54	-29
XXIV. Exit tax	0	0
Impôt	-54	-29
Résultat net	14.605	6.209
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	14.605	6.209
Résultat de base par action (€)	3,34	1,92
Résultat dilué par action (€)	3,34	1,92



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

14/15

Bilan consolidé

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1.000 €)

ACTIF	2008	2007
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	155	154
C. Immeubles de placement	344.067	246.670
D. Projets de développement	3.279	5.451
E. Autres immobilisations corporelles	1.887	1.935
F. Actifs financiers non courants	9.933	10.926
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	361.177	266.992
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	714	976
E. Créances fiscales et autres actifs courants	4.942	2.349
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	373	3.377
G. Comptes de régularisation	688	549
Total actifs courants	6.717	7.251
TOTAL DE L'ACTIF	367.894	274.243



COMMUNIQUE DE PRESSE Information réglementée

Le 4 septembre 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

15/15

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1.000 €)

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

	2008	2007
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	102.830	95.958
B. Primes d'émission	18.028	18.028
C. Actions propres	-144	-144
D. Réserves	62.070	58.099
E. Résultat*	14.605	6.209
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.518	-6.262
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	5.037	5.498
H. Ecart de conversion	0	0
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère	193.908	177.386
II. Intérêts minoritaires	1	2
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	193.909	177.388
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	161.973	84.538
C. Autres passifs financiers non courants	0	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	161.973	84.538
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	0	49
b. Location-financement	0	1
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	5.334	2.187
b. Autres	5.217	8.733
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	1.461	1.347
Total des passifs courants	12.012	12.317
TOTAL DU PASSIF	173.985	96.855
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	367.894	274.243

