

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 novembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1^{er} trimestre 2010/2011

- Augmentation de capital de 67 millions € clôturée avec succès¹ le 15 octobre 2010, portant la capitalisation boursière à environ 270 millions €
- Renouvellement et extension des lignes de crédit bancaires clôturés avec succès au cours de l'été 2010.
- Portefeuille d'immeubles de placement de 441 millions € en juste valeur.
- Variation positive de juste valeur des immeubles de placement en exploitation de 1,1%.
- Revenus locatifs consolidés trimestriels en hausse de 22%.

1. Chiffre d'affaires

Grâce à la croissance du portefeuille et des revenus dans le secteur des immeubles à appartements meublés, le chiffre d'affaires consolidé (revenus locatifs consolidés) s'inscrit en forte hausse et s'élève à 6,8 millions € pour le premier trimestre de l'exercice en cours (1er juillet 2010 - 30 septembre 2010), soit + 22% par rapport à la même période de l'exercice précédent.

De plus, les revenus locatifs consolidés trimestriels sont légèrement supérieurs aux prévisions².

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	30 septembre 2010	30 septembre 2009
Immeubles résidentiels ou mixtes	1.564	1.581
Immeubles à appartements meublés	1.199	961
Logement des seniors	3.158	2.498
Hôtels et autres	934	591
Intersectoriel	-19	-19
Total	6.836	5.612
	<i>Variation</i>	22%

¹ Voir communiqué de presse du 11 octobre 2010.

² C'est-à-dire supérieurs aux revenus locatifs consolidés trimestriels sur base desquels la prévision annuelle pour l'exercice 2010/2011, publiée dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital d'octobre 2010, a été déterminée.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 novembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2/7

2. Patrimoine au 30 septembre 2010

Valeur du portefeuille immobilier (x1.000€)	30 septembre 2010		30 juin 2010	
Immeubles de placement	440.671		434.692	
Moins: projets de développement	<u>-11.636</u>		<u>-11.652</u>	
Immeubles de placement en exploitation	429.035	100%	423.040	100%
dont:				
Immeubles résidentiels ou mixtes	113.779	26%	112.919	27%
Immeubles à appartements meublés	47.475	11%	47.075	11%
Logement des seniors	209.452	49%	204.958	48%
Hôtels et autres	58.329	14%	58.088	14%

Au cours du premier trimestre de l'exercice en cours, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation a augmenté de 6 millions €, passant d'une juste valeur de 423,0 millions € à 429,0 millions € (soit + 1,4%). Cette croissance provient essentiellement de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+4,8 millions € ou +1,1% sur le trimestre), qui continue à s'inscrire dans la tendance positive observée depuis le 1^{er} janvier 2010.

Au 30 septembre 2010, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 108 biens, d'une surface bâtie totale de 226.101 m², constitués principalement de :

- 462 appartements non meublés ;
- 254 appartements meublés ;
- 26 maisons de repos comprenant 2.519 lits, plus un immeuble comprenant 20 appartements de résidences-services ;
- et 6 hôtels comprenant 457 chambres.

Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) :

- 49% logement des seniors ;
- 37% immeubles à appartements ou mixtes dont :
 - 26% immeubles à appartements non meublés ;
 - et 11% immeubles à appartements meublés.
- 14% hôtels et autres types d'immeubles.

Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) :

- 54% à Bruxelles ;
- 27% en Flandre ;
- et 19% en Wallonie.

Le taux d'occupation¹ pour la partie non meublée du patrimoine s'élève à 96,0% au 30 septembre 2010, quasiment stable par rapport à celui du 30 juin 2010 (96,9%).

¹ Le taux d'occupation se calcule comme suit :



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 novembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3/7

Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine atteint quant à lui 82,1% sur les trois premiers mois de l'exercice, en hausse par rapport au taux d'occupation de 79,3% réalisé sur la totalité l'exercice précédent, ainsi que par rapport au taux d'occupation de 73,5% réalisés sur les trois premiers mois de l'exercice 2009/2010. Après avoir connu une amplification de l'effet saisonnier observé entre le printemps 2009 et le printemps 2010, le taux d'occupation trimestriel des immeubles à appartements meublés semble à nouveau se stabiliser à des niveaux supérieurs à 80%.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 17 ans, identique à celle au 30 juin 2010.

3. Actif net par action

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'actif net par action. La hausse 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 3,1% par rapport à sa valeur au 30 juin 2010.

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39¹, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 41,75 € au 30 septembre 2010 contre 40,27 € par action au 30 juin 2010. La progression de cet indicateur est de 3,7% depuis le début de l'exercice.

Actif net par action (en €)	30 septembre 2010	30 juin 2010
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net hors IAS 39	41,75	40,27
Impact IAS 39	<u>-4,72</u>	<u>-4,34</u>
Actif net sur base de la juste valeur	37,03	35,93
Sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement		
Actif net hors IAS 39	44,15	42,62
Impact IAS 39	<u>-4,72</u>	<u>-4,34</u>
Actif net sur base de la valeur d'investissement	39,43	38,28
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	5.031.350	5.031.350

- 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.

¹ L'impact IAS 39 de -4,72 € par action au 30 septembre 2010 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 23,7 millions €, enregistrée au passif du bilan. La variation de juste valeur des instruments de couverture, depuis le 30 juin 2010, est de -1,9 million €, dont -0,4 million € enregistré directement en capitaux propres et -1,5 million € enregistré dans le compte de résultats.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 novembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4/7

4. Evénements importants

a. Durant le premier trimestre

Aucune opération d'investissement ou de désinvestissement n'est intervenue durant le premier trimestre de l'exercice 2010/2011.

Pour rappel, comme mentionné dans le rapport financier annuel 2009/2010 publié en septembre dernier :

- la réception provisoire de l'extension de la maison de repos Mélopée a eu lieu le 9 juillet 2010 ;
- le permis d'urbanisme pour le projet Citadelle de Dinant (construction d'une nouvelle maison de repos) a été délivré le 23 juillet 2010.

Enfin, et toujours pour rappel (voir rapport financier annuel 2009/2010), la sicafi a clôturé avec succès cet été le renouvellement et l'extension de ses lignes de crédit bancaires, entamés au printemps dernier. Les nouvelles lignes de crédit en place totalisent 270 millions € courant jusqu'en août 2013, avec une première échéance de 60 millions € en juillet 2012.

b. Après le premier trimestre

Le 23 septembre 2010, Aedifica a lancé une augmentation de capital en espèces avec droits de préférences pour un montant brut de 67 millions €, avec pour objectif principal de se doter de moyens financiers nouveaux afin de poursuivre sa stratégie de croissance tout en maintenant un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55%. A ce jour, Aedifica étudie plusieurs dossiers d'investissement potentiels dans le secteur du logement des seniors.

La sicafi a ainsi émis 2.013.334 actions nouvelles à un prix de souscription de 33,45 € par action, ce qui représentait une décote de 17% par rapport au cours de clôture de l'Action sur Euronext Brussels le 17 septembre 2010 (lequel s'élevait à 42,25 €) ajusté pour tenir compte du détachement des coupons n° 5 et n° 6, soit 40,10 €. Durant la période de souscription, le droit de souscription s'est négocié en bourse avec des cours de clôture oscillant entre 0,85 € et 2,10 €. A l'issue de la période de souscription de 15 jours qui s'est clôturée le 7 octobre 2010, 85% des actions offertes avaient été souscrites.

Les droits de préférence non exercés à la clôture de la période de souscription, ont été vendus le 11 octobre 2010 sous la forme de scripts à des investisseurs institutionnels de haute qualité dans le cadre d'un placement privé accéléré. Le montant revenant aux titulaires de droits de préférence non exercés s'est élevé à 0,70 € par script.

Le 15 octobre 2010, le conseil d'administration d'Aedifica a procédé à l'augmentation de capital pour un montant de 67.346.022 € (prime d'émission comprise).

Compte tenu de l'augmentation de capital du 15 octobre 2010 et du paiement du dividende le 19 octobre 2010, l'actif net par action après ces opérations peut être estimé à 34,50 €, sur base de l'actif net au 30 septembre 2010 mentionné au point 3 ci-dessus. Pour comparer l'actif net par action au



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 novembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5/7

cours de bourse, il convient encore de tenir compte du détachement du coupon n° 6 qui a eu lieu le 14 octobre 2010. Compte tenu de ce dernier élément, l'actif net par action peut être estimé à 34,17 € après impact IAS 39, ou à 37,54 € avant impact IAS 39.

A la clôture des marchés le 15 novembre 2010, la capitalisation boursière de la société s'élevait à 269 millions €.

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 17 ans, lui confère une très bonne visibilité sur ses revenus futurs.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit récemment conclues et courant jusqu'en 2013.
- Avec un taux d'endettement de l'ordre de 40% (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux sicafi) après prise en compte de l'augmentation de capital clôturée avec succès le 15 octobre dernier, Aedifica jouit d'une excellente solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la sicafi a fait preuve depuis le début de la crise économique et financière. Aedifica dispose donc de moyens financiers lui permettant de réaliser de nouveaux investissements importants.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital d'octobre 2010, restent inchangées à 1,63 € par action (exempt de précompte mobilier), représentant un rendement en dividende brut après augmentation de capital de l'ordre de 4,25%¹. Rappelons que le dividende au titre de l'exercice 2010/2011 sera réparti sur deux coupons (coupon n° 6 déjà détaché et estimé à 0,47 €; coupon n° 7 encore attaché aux actions en circulation et estimé à 1,16 €).

¹ Par rapport au prix théorique ex-droit de souscription, ex-droit au dividende 2009/2010 et ex-droit au dividende prorata temporis 2010/2011.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 novembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6/7

6. Gouvernance d'entreprise

Le 12 octobre 2010, l'assemblée générale ordinaire a nommé avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2013), Monsieur Olivier Lippens en tant que nouvel administrateur représentant les actionnaires.

Lors de sa réunion du 15 novembre 2010, le conseil d'administration d'Aedifica a nommé¹ Monsieur Lippens en tant que membre du comité d'audit. Le comité d'audit est désormais constitué de 4 administrateurs, dont 2 administrateurs indépendants. Le Code 2009 de gouvernance d'entreprise recommande qu'une majorité des membres du comité d'audit soit composée d'administrateurs indépendants. La nomination de Monsieur Lippens au sein du comité d'audit constitue cependant un atout pour ledit comité et pour la société. Vu sa formation et son expérience professionnelle, Monsieur Lippens dispose des compétences approfondies nécessaires, notamment en matière de comptabilité, d'audit et de finance. Par ailleurs, la présidente du comité d'audit est un administrateur indépendant et sa voix est prépondérante en cas de parité des votes. Dès lors, la majorité des voix du comité d'audit demeure auprès des administrateurs indépendants. Finalement, le comité d'audit assiste le conseil d'administration dans l'exercice de ses responsabilités de suivi en matière de contrôle au sens le plus large du terme, mais le pouvoir de décision final demeure auprès du conseil d'administration.

7. Calendrier de l'actionnaire

Calendrier Financier	
Rapport financier semestriel 31.12.2010	15/02/2011
Déclaration intermédiaire	18/05/2011
Communiqué annuel 30.06.2011	5/09/2011
Rapport financier annuel 2010/2011	09/2011
Assemblée générale ordinaire	11/10/2011
Dividende - Paiement des coupons 6 & 7	18/10/2011
Déclaration intermédiaire	11/2011

¹ Sous réserve d'acceptation par la CBFA.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 novembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

7/7

Aedifica est la principale société cotée belge investissant en immobilier résidentiel. Elle développe 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

