

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 mai 2010 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3<sup>ème</sup> trimestre 2009/2010<sup>1</sup>

- Reprise du rythme des acquisitions : 73 millions € investis ou engagés depuis le 30 décembre 2009 (sous réserve de la conclusion positive d'audits de *due diligence*)
- Variation trimestrielle de juste valeur des immeubles de placement en exploitation à nouveau positive (+0,14%)
- Revenus locatifs supérieurs aux prévisions
- Prévision<sup>2</sup> inchangée pour le dividende de l'exercice en cours (1,80 € par action)

#### 1. Chiffre d'affaires

Pour les trois premiers trimestres de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> juillet 2009 – 31 mars 2010), le chiffre d'affaires consolidé (revenus locatifs consolidés) s'élève à 16,9 millions € et est légèrement supérieur<sup>3</sup> au chiffre d'affaires consolidé 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.

Le chiffre d'affaires consolidé pour les trois premiers trimestres de l'exercice en cours s'inscrit en légère diminution par rapport au chiffre d'affaires réalisé sur la même période de l'exercice précédent ; ceci est principalement dû à l'amplification de l'effet saisonnier<sup>4</sup> observé sur le marché des immeubles à appartements meublés depuis que la crise économique s'est marquée dans ce secteur, il y a maintenant un an. Le chiffre d'affaires des trois premiers trimestres de l'exercice précédent ne comportait pas encore l'impact de cette crise.

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> janvier 2010 – 31 mars 2010), le chiffre d'affaires consolidé de la sicafi s'élève à 5,7 millions €, quasi-stable par rapport aux 5,8 millions € enregistrés au 31 mars 2009.

<sup>1</sup> Les comptes trimestriels ont fait l'objet d'une revue limitée par le commissaire.

<sup>2</sup> Telles que publiées à la page 37 du rapport financier annuel 2008/2009.

<sup>3</sup> Même en excluant la contribution des acquisitions réalisées au cours de l'exercice, soit 0,2 million €

<sup>4</sup> Voir note annexe 4 des états financiers consolidés résumés dans le rapport financier semestriel 2009/2010.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 mai 2010 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

2/10

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	T1	T2	T3	31 mars 2010	T1	T2	T3	31 mars 2009
Immeubles résidentiels ou mixtes	1.581	1.545	1.587	4.713	1.605	1.575	1.609	4.789
Immeubles à appartements meublés	961	1.036	991	2.988	1.242	1.234	1.110	3.586
Logement des seniors	2.498	2.475	2.558	7.531	2.363	2.427	2.473	7.263
Hôtels et autres	591	591	590	1.772	547	596	584	1.727
Intersectoriel	-19	-19	-20	-58	-19	-19	-19	-57
<b>Total</b>	<b>5.612</b>	<b>5.628</b>	<b>5.706</b>	<b>16.946</b>	<b>5.738</b>	<b>5.813</b>	<b>5.757</b>	<b>17.308</b>
<i>Variation</i>	-2%	-3%	-1%	-2%				

### 2. Patrimoine au 31 mars 2010

Valeur du portefeuille immobilier (x1.000€)	31 mars 2010	31 décembre 2009	30 juin 2009
Immeubles de placement*	391.355	359.956	356.286
Moins: projets de développement	-7.387	-5.863	-5.195
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>383.968</b>	<b>354.093</b>	<b>351.091</b>
dont:			
Immeubles résidentiels ou mixtes	112.911	112.680	113.773
Immeubles à appartements meublés	47.287	45.216	40.483
Logement des seniors	189.967	162.523	162.490
Hôtels et autres	33.803	33.674	34.345

\* 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.

Au cours du troisième trimestre de l'exercice en cours, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation a augmenté de 29,9 millions €, passant d'une juste valeur de 354,1 millions € à 384,0 millions €<sup>1</sup> (soit + 8,4%). La variation trimestrielle de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat est à nouveau positive (+0,14%), après 5 trimestres de baisse.

Au cumul de l'exercice, la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat s'est ainsi réduite à -0,39% (-1,5 million €), contre -0,57% (-2,0 millions €) au terme du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice. Après prise en compte de la variation de juste valeur des projets de développement, la variation de juste valeur des immeubles de placement enregistrée dans le compte de résultats au cumul des trois premiers trimestres de l'exercice est de -1,9 million € (contre -2,6 millions € au terme du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice).

Au 31 mars 2010, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 101 biens constitués principalement de 462 appartements non meublés, 254 appartements meublés, 24 maisons

<sup>1</sup> Soit, en valeur d'investissement, de 363,9 millions € à 394,6 millions €



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 mai 2010 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

3/10

de repos comprenant 2.314 lits, 20 appartements de résidences-services et 2 hôtels comprenant 215 chambres pour une surface bâtie totale de 201.735 m<sup>2</sup>, tous secteurs confondus. Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 49% logement des seniors, 42% d'immeubles à appartements ou mixtes dont 30% immeubles à appartements non-meublés et 12% d'immeubles à appartements meublés, 9% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) : 59% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 22% en Flandre et 19% en Wallonie.

Le taux d'occupation<sup>1</sup> pour la partie non meublée du patrimoine s'élève à 96,5% au 31 mars 2010, quasi-stable par rapport à celui du 31 décembre 2009 (96,6%) et à celui des trimestres précédents (96,3% au 30 septembre 2009 ; 96,3% au 30 juin 2009 ; 97,1% au 31 mars 2009).

Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine atteint quant à lui 77,8% sur les neuf premiers mois de l'exercice, en recul par rapport au taux d'occupation de 88,7% réalisé sur les neuf premiers mois de l'exercice 2008/2009<sup>2</sup>, sous l'effet de l'amplification de l'effet saisonnier durant les mois d'été et d'hiver observé depuis le printemps 2009. Le taux d'occupation est revenu à un niveau bien supérieur à 80% aux mois de mars et d'avril. La commercialisation des immeubles Freesias (acquis le 30 décembre 2009) et Héliotropes (entré dans le périmètre le 1<sup>er</sup> mars 2010) connaît un franc succès : leur taux d'occupation a déjà atteint un niveau comparable à celui des immeubles à appartements meublés présents de longue date dans le portefeuille de la sicafi.

La durée résiduelle moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 16 ans, identique à celle au 31 décembre 2009.

---

<sup>1</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.

<sup>2</sup> Pour rappel, le taux d'occupation de ce secteur s'élevait à 86,0% sur la totalité de l'exercice 2008/2009 (celui-ci ne comportait l'impact de la crise économique et financière que pour 1 trimestre), à 73,5% pour le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2009/2010 et à 79,2% pour le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice 2009/2010.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 mai 2010 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

4/10

### 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 0,5% par rapport à sa valeur au 31 décembre 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 39,72 € au 31 mars 2010 contre 39,23 € par action au 31 décembre 2009 (38,94 € par action au 30 juin 2009). La progression de cet indicateur est de 1,3% sur le troisième trimestre de l'exercice et de 2,0% depuis le début de l'exercice.

Actif net par action (en €)	31 mars 2010	31 décembre 2009	30 juin 2009
<b>Sur base de la juste valeur des immeubles de placement</b>			
Actif net hors IAS 39	39,72	39,23	38,93
Dividende payé en octobre 2009	0,00	0,00	1,77 *
Impact IAS 39	<u>-3,83</u>	<u>-3,14</u>	<u>-2,96</u>
Actif net sur base de la juste valeur	35,90	36,09	37,74
<b>Sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement</b>			
Actif net hors IAS 39	42,03	41,35	41,02
Dividende payé en octobre 2009	0,00	0,00	1,77
Impact IAS 39	<u>-3,83</u>	<u>-3,14</u>	<u>-2,96</u>
Actif net sur base de la valeur d'investissement	38,20	38,21	39,83
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>	4.705.907	4.705.907	4.576.797

\* Ce montant correspond au montant total du dividende (8,1 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2009 (4.576.797) et est inférieur au montant du coupon n° 3 de 1,80 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis)

### 4. Evénements importants

#### a. Durant le troisième trimestre

- Le 25 février 2010<sup>2</sup>, Aedifica a procédé à l'acquisition d'une **réserve foncière**<sup>3</sup> de 0,4 million €<sup>4</sup> (terrain de 26 ares et immeuble de 300m<sup>2</sup>) en Brabant Wallon (1435 Mont-Saint-Guibert).
- Le 1<sup>er</sup> mars 2010<sup>5</sup>, Aedifica a clôturé l'acquisition de l'immeuble à appartements meublés « **Héliotropes** » (27 unités locatives pour une valeur d'acquisition de 2,35 millions €<sup>6</sup>), telle qu'annoncée dans le communiqué de presse du 17 décembre 2009. L'opération consistait en

<sup>1</sup> L'impact IAS 39 de -3,83€ par action au 31 mars 2010 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 18,0 millions €, enregistrée au passif du bilan. La variation de juste valeur des instruments de couverture, depuis le 30 juin 2009, est de -4,5 millions €, dont -1,7 million € enregistré directement en capitaux propres et -2,7 millions € enregistrés dans le compte de résultats.

<sup>2</sup> Voir communiqué de presse du 17 mars 2010.

<sup>3</sup> Définition : un bien immobilier acheté dans le but de l'utiliser plus tard.

<sup>4</sup> Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 25 février 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

<sup>5</sup> Voir communiqué de presse du 17 mars 2010.

<sup>6</sup> Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 26 février 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.





## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 mai 2010 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

5/10

l'acquisition en espèces de 100% des titres de la société « 35 Invest SA ».

- Le 17 mars 2010<sup>1</sup>, Aedifica a conclu un accord pour l'acquisition d'un portefeuille de 3 maisons de repos, pour une valeur d'acquisition de 35,2 millions €<sup>2</sup> et un total de 354 lits agréés. Cette opération a été financée par les lignes de crédit de la sicafi. Ces trois maisons de repos appartenaient au groupe Senior Living Group (SLG), un des plus importants opérateurs de maisons de repos en Belgique. L'opération consistait en l'acquisition des titres de 3 sociétés immobilières, filiales du groupe SLG. Les sociétés propriétaires des maisons de repos « **Résidence du Plateau** » et « **Seniorie de Maretak** » ont été acquises le 17 mars 2010. La société propriétaire de la maison de repos « **De Edelweis** » a été acquise le 1<sup>er</sup> avril 2010. Le groupe SLG poursuit l'exploitation des 3 maisons de repos par l'intermédiaire de filiales qu'il contrôle à 100%. Les immeubles sont mis à la disposition de sociétés du groupe SLG sur base de contrats *triple net*, prenant la forme de baux emphytéotiques de 27 ans, ou de leasings immobiliers d'une durée initiale de 15 ans. SLG disposera d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin desdits contrats. Le rendement locatif initial pour cette opération s'élève à environ 6,7%<sup>3</sup>.
- Le 17 mars 2010<sup>4</sup>, le conseil d'administration a annoncé l'ouverture, le 9 mars 2010, d'une nouvelle ligne de crédit de 30 millions €, fournie par KBC Bank pour une durée de 3 ans, utilisable sous forme d'avances à terme fixe à 1, 3 ou 6 mois. Celle-ci s'ajoute aux lignes de crédit existantes de 210 millions €.

### **b. Après le 3<sup>ème</sup> trimestre**

- Comme mentionné ci-dessus, Aedifica a procédé, le 1<sup>er</sup> avril 2010<sup>5</sup>, à l'acquisition des titres de la société propriétaire de la maison de repos « **De Edelweis** ».
- Le 4 mai 2010<sup>6</sup>, Aedifica a fait l'acquisition d'un terrain à Dinant<sup>7</sup> pour une valeur d'acquisition de 0,9 million €<sup>8</sup> (frais compris). Cette acquisition a été entièrement financée par les lignes de crédit existantes de la sicafi. Ce terrain servira notamment d'assiette à la construction d'une nouvelle maison de repos de 74 lits à exploiter par le groupe ARMONEA dans le cadre du projet « **Citadelle de Dinant** »<sup>9</sup>. Pour rappel, le budget d'investissement pour l'acquisition du terrain et la construction de la maison de repos s'élève à 6,7 millions €. Outre le développement de cette maison de repos, ce terrain présente encore d'autres possibilités futures, vu sa taille (environ 4 ha).
- Le 7 mai 2010<sup>10</sup>, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord de principe pour l'acquisition

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 17 mars 2010.

<sup>2</sup> Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 12 mars 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

<sup>3</sup> Le rendement présenté est un rendement estimé sur la base de baux de type « *double net* », l'entretien structurel étant supposé à charge du propriétaire.

<sup>4</sup> Voir communiqué de presse du 17 mars 2010.

<sup>5</sup> Voir communiqué de presse du 17 mars 2010.

<sup>6</sup> Voir communiqué de presse du 7 mai 2010.

<sup>7</sup> Lieux dits « Pont d'Amour » et « Fond de Bouvignes » à Dinant.

<sup>8</sup> Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 3 mai 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

<sup>9</sup> Figurant en page 20 du rapport financier semestriel au 31 décembre 2009.

<sup>10</sup> Voir communiqué de presse du 7 mai 2010.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 mai 2010 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

6/10

de 4 hôtels dans la province du Limbourg, pour une valeur d'acquisition de 22,0 millions €<sup>1</sup>, un total de 242 chambres et une superficie de 16.160m<sup>2</sup>. Il s'agit des hôtels, « Carbon » à Genk<sup>2</sup>, « Eburon » à Tongres<sup>3</sup>, « Ecu » à Genk<sup>4</sup> et « Eurotel » à Lanaken<sup>5</sup>.

- **L'hôtel Carbon** (construit en 2008) est un hôtel design 4 étoiles d'excellente qualité situé dans le centre-ville de Genk (Europalaan), comprenant 60 chambres, un restaurant et l'un des plus beaux centres de spa de Belgique. Cet hôtel a gagné en 2008 le prix européen du meilleur design intérieur de restaurant et a par ailleurs été nommé parmi les 50 meilleurs nouveaux hôtels du monde par le magazine Forbes Traveler.
- **L'hôtel Eburon** (construit en 2008) est un hôtel design d'excellente qualité dans le centre-ville de Tongres, où il jouxte le complexe commercial « Julianus ». Il s'agit d'un ancien couvent qui a été entièrement rénové et transformé en hôtel 4 étoiles de 52 chambres. L'hôtel Eburon a récemment été sélectionné pour servir de décor à une série télévisée actuellement diffusée sur une chaîne commerciale flamande. L'hôtel Eburon est synonyme d'histoire, de luxe, de design, d'inspiration et de caractère.
- **L'hôtel Ecu** (construit en 1992) est un hôtel budget de très bonne qualité dans le centre-ville de Genk (Europalaan). Cet hôtel de style citadin comprenant 51 chambres connaît un franc succès depuis près de 20 ans grâce à son rapport qualité / prix irréprochable.
- **L'hôtel Eurotel** (construit en 1987 et rénové en 2007 et 2010) est situé à Lanaken, à proximité immédiate du centre-ville de Maastricht. Cet hôtel comprend 79 chambres qui ont toutes été rénovées récemment dans un style chaleureux et familial de très bon goût, un restaurant et un centre de bien-être et de sport.

Ces 4 hôtels appartiennent à Different Hotel Group<sup>6</sup> (« DHG »), le plus important opérateur d'hôtels dans la province du Limbourg. DHG exploite actuellement lui-même les 4 hôtels concernés, est en pleine croissance, et bénéficie d'une expérience de plus de 20 ans dans le secteur hôtelier limbourgeois. DHG bénéficie d'un actionnariat stable constitué de ses fondateurs familiaux et de LRM (une société d'investissement contrôlée par la Région flamande, anciennement appelée « Limburgse Reconversie maatschappij »). LRM se profile comme un investisseur qui cherche à soutenir l'économie limbourgeoise en investissant du capital à risque dans des entreprises en pleine croissance, et en soutenant l'entrepreneuriat local. La présente opération de *sale and rentback* résulte d'une collaboration étroite entre Aedifica, LRM et DHG. LRM restera impliqué dans l'actionnariat de DHG à moyen terme et continuera à accompagner ce groupe dans son développement. Aedifica deviendra propriétaire des hôtels par voie de scission partielle des sociétés « Carbon SA », « Eburon SA », « Ecu SA » et « Eurotel SA », filiales du groupe DHG. Ces acquisitions seront rémunérées par l'émission de nouvelles actions Aedifica. Vu que, dans le cadre de ces scissions partielles, des dettes vont également être transférées, la valeur totale des actions Aedifica émises, compte tenu des paramètres retenus pour le calcul du rapport d'échange<sup>7</sup>,

<sup>1</sup> Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 13 avril 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

<sup>2</sup> Europalaan 38, 3600 Genk.

<sup>3</sup> De Schiervelstraat 10, 3700 Tongeren.

<sup>4</sup> Europalaan 46, 3600 Genk.

<sup>5</sup> Koning Albertlaan 269, 3620 Lanaken.

<sup>6</sup> Site internet : [www.differenthotels.be](http://www.differenthotels.be)

<sup>7</sup> Voir les projets de scission partielle.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 mai 2010 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

7/10

représentera 51% de la valeur d'acquisition des immeubles. Les nouvelles actions Aedifica seront entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Ces actions resteront nominatives jusqu'au détachement du coupon relatif à l'exercice comptable 2009/2010 et donneront droit au dividende pro rata temporis. Le groupe DHG poursuivra l'exploitation des 4 hôtels par l'intermédiaire de filiales qu'il contrôle à 100%. Les immeubles seront mis à la disposition de sociétés du groupe DHG sur base de contrats triple net, prenant la forme de baux emphytéotiques de 27 ans. DHG disposera d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin desdits contrats. Le rendement locatif net attendu pour cette opération s'élèvera à 6,5% (avant indexation), lorsque les canons emphytéotiques des 2 hôtels les plus récents (Carbon et Eburon) auront atteint, d'ici 2 ans, le niveau convenu. L'acquisition des 4 hôtels est néanmoins encore soumise à des conditions suspensives telles que le résultat positif d'un audit de *due diligence*, qui est actuellement en cours.

- Le 7 mai 2010<sup>1</sup>, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord de principe pour l'acquisition de la maison de repos « **Bois de la Pierre** » située à Wavre<sup>2</sup>, pour une valeur d'acquisition de 5,8 millions €<sup>3</sup> et un total de 65 lits agréés. Cette maison de repos appartient au groupe Pierre-Invest (un groupe familial constitué autour du Dr. F. Carlhian, qui a plus de 20 ans d'expérience dans l'exploitation de maisons de repos). L'opération consiste en l'acquisition des titres de la société « Bois de la Pierre SA », entièrement financée par les lignes de crédit de la sicafi. La société « Pierre-Invest SA » poursuivra l'exploitation de la maison de repos. L'immeuble sera mis à la disposition de la société « Pierre-Invest SA » sur base d'un contrat triple net, prenant la forme d'un bail emphytéotique de 27 ans. Le rendement locatif initial attendu pour cette opération s'élève à environ 6,9%. Par ailleurs, Aedifica a conclu un accord de principe pour l'acquisition d'une réserve foncière de 2,2 millions €<sup>4</sup> (terrain de 1,1 ha avec une maison de rapport) adjacente à la maison de repos Bois de la Pierre. Cette opération consiste en la scission partielle de la société « Carlinvest SA ». Cette opération sera financée à hauteur de 100%<sup>5</sup> par l'émission de nouvelles actions Aedifica. Les nouvelles actions Aedifica seront entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Ces actions resteront nominatives jusqu'au détachement du coupon relatif à l'exercice comptable 2009/2010 et donneront droit au dividende pro rata temporis. Aedifica analysera en premier lieu les possibilités de développement de ce terrain dans le secteur du logement des seniors, en concertation avec « Pierre-Invest SA ». L'acquisition de la maison de repos Bois de la Pierre et du terrain adjacent est encore soumise à des conditions suspensives telles que le résultat positif d'un audit de *due diligence*, qui est actuellement en cours.
- Le 7 mai 2010, la réception provisoire de l'**extension de l'hôtel Martin's Brugge** a eu lieu. L'exploitation commerciale de cette extension a donc pu commencer.
- Le 8 mai 2010, la sicafi a publié la convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 11 juin 2010, qui devrait procéder à la fusion par absorption des sociétés anonymes

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 7 mai 2010.

<sup>2</sup> Venelle du Bois de la Pierre 20, 1300 Wavre.

<sup>3</sup> Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 13 avril 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

<sup>4</sup> Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 13 avril 2010 par l'expert indépendant d'Aedifica.

<sup>5</sup> Pour le rapport d'échange, voir le projet de scission partielle.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 mai 2010 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

8/10

« 35 Invest », « Wegodit », « Immo Résidence du Plateau », « De Edelweis » et aux scissions partielles des sociétés anonymes « Carbon », « Eburon », « Hotel Ecu », « Eurotel » et « Carlinvest ». A défaut de quorum le 11 juin 2010, une deuxième assemblée générale extraordinaire aura lieu le 30 juin 2010 avec le même ordre du jour.

Après les acquisitions mentionnées ci-dessus, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation (hors projets de développement) d'Aedifica s'élèvera approximativement à 423 millions € (soit 430 millions € pour le portefeuille total d'Aedifica, y compris projets de développement)<sup>1</sup>. Le ratio d'endettement de la sicafi sera de l'ordre de 54%.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica seront composés de 108 biens constitués principalement de 462 appartements non meublés, 254 appartements meublés, 26 maisons de repos comprenant 2.475 lits, un immeuble comportant 20 appartements de résidence-services et 6 hôtels comprenant 457 chambres pour une surface bâtie totale de 225.549m<sup>2</sup>, tous secteurs confondus. Leur répartition par secteur d'activité sera la suivante (en juste valeur) : 49% logement des seniors, 38% immeubles à appartements ou mixtes dont 27% d'immeubles à appartements non-meublés et 11% d'immeubles à appartements meublés, 13% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présentera comme suit (en juste valeur) : 54% de ces immeubles seront situés à Bruxelles, 27% en Flandre et 19% en Wallonie.

### **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 sur ses revenus futurs.
- Avec un taux d'endettement de 53% au 31 mars 2010 (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux sicafi), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenu 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.
- 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

<sup>1</sup> Sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 mars 2010, et de la juste valeur des biens mentionnés ci-dessus à leur date d'acquisition.





## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 mai 2010 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

9/10

club de quatre banques courant jusqu'en mai 2011, et par une ligne de crédit de 30 millions € conclue avec une cinquième banque courant jusqu'en mars 2013.

- Les opérations « Freesias », « Bois de la Pierre » et « Different Hotel Group » représentent un total de 18,4 millions € de nouveaux capitaux propres, démontrant que la sicafi dispose de possibilités réelles et concrètes pour trouver des capitaux propres additionnels afin de soutenir sa croissance.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport financier annuel 2008/2009 et dans le rapport financier semestriel 2009/2010, 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**

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
Rapport financier semestriel 31.12.2010	02/2011
Déclaration intermédiaire	05/2011

### **7. Rapport du commissaire (revue limitée)**

Nous avons procédé à l'examen limité de l'information financière intermédiaire consolidée de la société anonyme "AEDIFICA" arrêtée au 31 mars 2010, établie en appliquant les modes de comptabilisation et les critères d'évaluation prévus par les normes IAS/IFRS et l'Arrêté Royal de 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques.

En fonction de leur objectif, nos contrôles étaient moins étendus que ceux requis par la certification des comptes annuels consolidés.

Sur base de notre revue limitée, aucun fait n'a été porté à notre attention qui nous porterait à croire que les informations financières intermédiaires arrêtées au 31 mars 2010 ne sont pas établies conformément à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006, au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles) le 17 mai 2010.

**Dirk SMETS,**  
Réviseur d'Entreprises,  
associé de  
**BST Réviseurs d'Entreprises,**  
S.C.P.R.L. de Réviseurs d'Entreprises



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 18 mai 2010 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

10/10

**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

