

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Communiqué annuel : Résultats annuels 2010/2011

- **Proposition de dividende de 1,82 € par action, représentant un rendement de 4,76% par rapport au prix théorique de l'action après augmentation de capital (contre une prévision¹ de 1,63 € par action).**
- Taux d'occupation de fin d'exercice record pour la partie non meublée du portefeuille (97,4%) et à un niveau normalisé de 86,8 % pour les immeubles à appartements meublés.
- Revenus locatifs, marge d'exploitation, résultat hors IAS 39 et IAS 40, et résultat net supérieurs aux prévisions.
- Résultat hors IAS 39 et IAS 40 : +31% par rapport à l'exercice précédent.
- Le résultat net représente près de 10 fois celui de l'exercice précédent.
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation de 1,78 %.
- Juste valeur des immeubles de placement de 518 millions €, supérieure à l'objectif de 499 millions €.
- Près de 70 millions € investis au cours de l'exercice.
- Aedifica a été la sicafi la plus active en termes d'investissements en Belgique en 2010².
- Augmentation de capital de 67 millions € clôturée avec succès le 15 octobre 2010, portant la capitalisation boursière à près de 300 millions € et le taux d'endettement à 45 %.
- Renouvellement et extension des lignes de crédit bancaires clôturés avec succès au début de l'exercice.

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, développée autour de deux tendances démographiques de fond que sont l'attrait de la ville et le vieillissement de la population lui ont valu tout au long de l'exercice la confiance du marché, comme le démontrent le refinancement bancaire réalisé au cours de l'été 2010, le succès de l'augmentation de capital de 67 millions d'euros réalisée à l'automne 2010, et la performance de l'action en bourse (qui se maintient depuis lors à un niveau supérieur au cours théorique après augmentation de capital). Les fonds récoltés ont permis à la société de poursuivre sa politique d'investissement, tout en conservant un faible taux d'endettement (45% à la date de clôture de l'exercice). Parmi les investissements réalisés, mentionnons l'acquisition d'un important portefeuille dans le secteur du logement des seniors en Brabant flamand (23 millions €), pour lequel de nombreuses extensions et/ou rénovations sont prévues (49 millions €), et l'acquisition d'une maison de repos dans les environs d'Anvers (8 millions €). Bien entendu, d'autres dossiers d'investissement sont encore à l'étude. La société s'est aussi attachée à finaliser des projets de développement importants, conclus au cours des exercices précédents, et récemment réceptionnés. Les projets de développement actuels à réaliser dans les quelques années à venir représentent quant à eux une enveloppe de près de 110 millions €, dont 97% sont déjà pré-loués.

Parallèlement, Aedifica continue à gérer au mieux son patrimoine existant, qu'il s'agisse des immeubles résidentiels ou mixtes, des immeubles à appartements meublés, du logement des seniors (qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de juste valeur ou de revenus locatifs), ou des hôtels. Ceci se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs (soutenus par des taux

¹ Les termes « prévision », « objectif », « budget », etc. renvoient aux prévisions publiées en section 8.2.2. de la note d'opération relative à l'augmentation de capital du 15 octobre 2010.

² « Most active player in 2010 » selon le « Investors Directory 2011 », édité en janvier 2011 par Expertise Immo Media.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

d'occupation record pour la partie non meublée du portefeuille, ou normalisés à plus de 80%, voire 90% au cours des derniers mois, pour sa partie meublée), par une marge d'exploitation à nouveau en hausse (75% contre 73% un an auparavant) et par des frais financiers maîtrisés. Le résultat net (hors éléments « non cash » dus à l'application des normes comptables sur les instruments financiers et sur les immeubles de placement), a dès lors pu atteindre 12,1 millions € (contre 9,2 millions € l'année passée), ou encore 1,87 € par action, bien au-delà des prévisions publiées lors du lancement de l'augmentation de capital, qui s'établissaient prudemment à 10,6 millions €. Le résultat net (y compris les éléments « non cash » mentionnés plus haut) représente près de 10 fois celui de l'exercice précédent (2011 : 25.321 k€ ; 2010 : 2.790 k€).

Compte tenu de la confiance que les actionnaires ont témoignée et des performances mises en évidence ci-dessus, le conseil d'administration d'Aedifica proposera à l'assemblée générale ordinaire de distribuer un dividende (brut pour net) très largement supérieur aux prévisions, tant en termes absolus (1,82 € par action¹, contre 1,63 € prévu) qu'en termes de rendement (4,76 % par rapport au prix théorique de l'action de 38,20 € après augmentation de capital, contre 4,25% prévu).

1. Patrimoine au 30 juin 2011

Durant l'exercice (1er juillet 2010 – 30 juin 2011), Aedifica a augmenté son portefeuille d'immeubles de placement de 83 millions €, passant d'une juste valeur de 435 millions € à 518 millions € (soit, en valeur d'investissement de 447 millions € à 532 millions €). Cette croissance provient des acquisitions faisant suite à l'augmentation de capital du 15 octobre 2010, des projets de développement en cours et de l'appréciation des immeubles de placement qui continue à s'inscrire dans la tendance positive observée depuis le 1er janvier 2010.

Au 30 juin 2011, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 118 biens, d'une surface bâtie totale de 264.203 m², constitués principalement de :

- 542 appartements non meublés ;
- 272 appartements meublés ;
- 32 maisons de repos comprenant 2.999 lits et 2 immeubles comprenant 61 appartements de résidence-services ;
- 6 hôtels comprenant 457 chambres.

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

- 52% logement des seniors ;
- 36% immeubles à appartements ou mixtes (dont 26% d'immeubles à appartements non-meublés et 10% d'immeubles à appartements meublés) ;
- 12% hôtels et autres types d'immeubles.

Leur répartition géographique se présente comme suit (sur base de la juste valeur) :

- 51% à Bruxelles ;
- 33% en Flandre ;
- 16% en Wallonie.

¹ Réparti comme suit : coupon n°6 : 0,53 € ; coupon n°7 : 1,29 €.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le taux d'occupation de la partie non meublée du portefeuille s'élève à 97,4% au 30 juin 2011, en légère augmentation par rapport au taux de 96,9% enregistré au 30 juin 2010. Des taux d'occupation record ont été enregistrés pour les trois derniers trimestres de l'exercice.

Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine atteint quant à lui 86,8% sur l'exercice 2010/2011, en hausse par rapport au taux d'occupation de 79,3% réalisé sur l'exercice 2009/2010 sous l'effet du redressement observé depuis le printemps 2010. Les taux d'occupation trimestriels ont en effet été supérieurs à 80% depuis le début de l'exercice et ont même dépassé le seuil des 90% au cours des deux derniers trimestres.

La durée résiduelle moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 17 ans, identique à celle du 30 juin 2010. Selon la « Belgian REIT Overview » (publié chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica se place de loin à la première position en termes de durée résiduelle moyenne des baux. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à très longue durée (comme les baux emphytéotiques) du portefeuille d'Aedifica.

30 juin 2011							
Patrimoine (x1.000€)	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	132.061	52.213	260.178	59.334	503.786	14.315	518.101
Loyers contractuels annuels	7.143	5.326 *	15.480	3.940	31.889	-	-
Rendement brut (%) **	5,4%	9,6%	5,9%	6,6%	6,3%	-	-
30 juin 2010							
Patrimoine (x1.000€)	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	112.919	47.075	204.958	58.088	423.040	11.652	434.692
Loyers contractuels annuels	6.324	4.518 *	12.498	3.727	27.067	-	-
Rendement brut (%) **	5,6%	8,9%	6,1%	6,4%	6,3%	-	-

* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

** Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois), augmenté du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés. Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est identique au rendement net (contrats "triple net"), les charges d'exploitation, les frais d'entretien, et le chômage locatif lié à l'exploitation étant pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2011

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2011

Les opérations sont plus amplement décrites dans les communiqués de presse disponibles sur www.aedifica.be. Aucune des valeurs conventionnelles d'acquisition mentionnées dans cette section ne dépasse la valeur d'investissement estimée par l'expert indépendant d'Aedifica.

2.1.1. Financement

Pour rappel (voir rapport financier annuel 2009/2010), la sicafi a clôturé avec succès au cours de l'été 2010 le renouvellement et l'extension de ses lignes de crédit bancaires, entamé au printemps précédent. 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.

Le 23 septembre 2010, Aedifica a lancé une augmentation de capital en espèces avec droits de préférence 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%. 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). A la clôture des marchés le 1er septembre 2011, la capitalisation boursière de la société s'élevait à 295 millions €.

2.1.2. Acquisitions

- 22 décembre 2010 : 4 appartements non meublés

Le 22 décembre 2010, Aedifica a fait l'acquisition de 4 des 16 appartements de l'immeuble Ring situé Plantin en Moretuslei 107-115 à 2018 Anvers, dont elle n'était pas encore propriétaire. La valeur d'acquisition totale de ces 4 appartements s'est élevée à 0,3 million €. Aedifica détient dès lors 86 des 98 appartements de cet immeuble.

- 30 décembre 2010 : 1 maison de repos

Le 30 décembre 2010, Aedifica a acquis l'immeuble et le terrain de la maison de repos « Buitenhof » dans la province d'Anvers. Le centre d'habitation et de soins « Buitenhof », qui a une capacité de 80 lits agréés, est situé dans un environnement verdoyant à Brasschaat, à proximité immédiate du

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

campus de soins « De Mick » (hôpital, centre d'habitation et de soins, foyer pour personnes handicapées), et est facilement accessible par l'E19. L'immeuble a été construit en 2 phases en 2005 et 2008, et a une surface de 4.386 m². La valeur d'acquisition de l'immeuble s'est élevée à 8,4 millions €. L'opération a consisté en l'acquisition le 30 décembre 2010 de 100 % des titres de la société « Altigoon SA », entièrement financée par les lignes de crédit de la sicafi. L'ASBL « Buitenhof » (dont l'administrateur délégué est Monsieur Kurt Stabel) poursuit l'exploitation de la maison de repos. Monsieur Kurt Stabel a près de 20 ans d'expérience dans le secteur du logement des seniors, notamment en tant que gestionnaire de maisons de repos, administrateur de FOS (« Federatie Onafhankelijke Seniorenzorg ») et consultant. Par ailleurs, Monsieur Kurt Stabel est membre du « Strategische Adviesraad Welzijn Vlaanderen », et actif dans la « Federatie Palliatieve Zorg Vlaanderen ». L'immeuble est mis à la disposition de l'ASBL « Buitenhof » sur base d'un contrat triple net, prenant la forme d'un bail emphytéotique de 27 ans. Le rendement locatif initial triple net attendu pour cette opération s'élève à environ 6%. Il s'agissait du premier investissement d'envergure après l'augmentation de capital de 67 millions € du mois d'octobre 2010. Altigoon SA a été absorbé par Aedifica SA le 29 juin 2011.

- 21 mars 2011 : 4 maisons de repos et 1 résidence-services

Le 21 mars 2011, Aedifica a réalisé l'acquisition d'un portefeuille de 4 centres d'habitation et de soins et d'un immeuble de résidence-services situés dans la province du Brabant flamand, pour une valeur d'acquisition initiale de 23 millions €. Les immeubles comptent, dans leur état actuel, un total de 327 unités (lits en maison de repos ou appartements en résidence-services) et ont une superficie bâtie de 16.300 m². L'accord conclu avec Soprim@ (l'exploitant) prévoit, en outre, d'importants travaux de rénovation et/ou d'extension pour les sites à Asse, Dilbeek, Gooik et Wemmel (Marie-Louise), qui seront réalisés et financés par Aedifica, en collaboration avec Soprim@ en tant que maître d'ouvrage délégué. Par ailleurs, l'accord prévoit la construction d'une nouvelle maison de repos à Wemmel, d'une capacité d'environ 209 lits. Le budget d'investissement prévu pour l'extension et la rénovation de 4 sites existants et pour la réalisation du nouveau centre d'habitation et de soins à Wemmel s'élève à environ 50 millions €, y compris le prix pour l'acquisition de terrains additionnels à Gooik (extension Eyckenborch) et à Wemmel (construction neuve). Lorsque tous les projets d'extension et de construction auront été réalisés, ce portefeuille se composera de 4 centres d'habitation et de soins comptant 423 lits et 89 appartements de résidence-services, 1 centre de revalidation de 60 lits et 1 immeuble de résidence-services de 71 appartements. Tous les sites sont exploités (soit directement soit via des entités contrôlées de manière exclusive) par le groupe Soprim@, un exploitant privé de centres d'habitation et de soins, d'un immeuble de résidence-services, et d'une crèche, principalement en Brabant flamand, en Flandre orientale et à Anvers. Soprim@, qui emploie environ 750 collaborateurs, est un acteur de premier plan dans la gestion de centres d'habitation et de soins, qui s'inscrit dans une approche de type « social profit ». Aedifica a acquis, avec sa filiale Aedifica Invest, tous les titres des sociétés Soprim@Immo SA (rebaptisée entretemps « Aedifica Invest WZC Rand 2011 », propriétaire de l'immeuble de résidence-services Klein Veldeken à Asse, des centres d'habitation et de soins Koning Albert I à Dilbeek et Marie-Louise à Wemmel, des terrains du centre d'habitation et de soins Eyckenborch à Gooik, de l'ancien couvent sur le site Eyckenborch et titulaire de l'option d'achat des terrains à Gooik en vue de l'extension du site Eyckenborch et de l'option d'achat, qui a entretemps été exercée (voir section 2.1.4. ci-dessous), des terrains à Wemmel pour la construction du nouveau centre d'habitation et de soins à Wemmel) et t Bolwerk SA (propriétaire du centre d'habitation et de soins Rietdijk à Vilvoorde). Cette opération a été financée par les lignes de crédit de la sicafi. Le groupe Soprim@ poursuit l'exploitation de tous les centres d'habitation et de

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

soins et de l'immeuble de résidence-services par l'intermédiaire d'entités qu'il contrôle à 100%. Les immeubles sont mis à la disposition du groupe Soprim@ sur base de contrats triple net, prenant la forme de baux emphytéotiques de 27 ans. Soprim@ dispose d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin desdits contrats. Le rendement locatif initial triple net pour cette opération s'élève à environ 6%. Aedifica a ainsi réalisé un second investissement d'envergure après l'augmentation de capital de 67 millions € du mois d'octobre 2010. Aedifica Invest WZC Rand 2011 et 't Bolwerk ont été absorbés par Aedifica SA le 29 juin 2011.

- 8 avril 2011 : 1 maison de repos

Le 8 avril 2011, Aedifica a annoncé la réception provisoire de la maison de repos Gaerveld à Hasselt. Ce projet a été réalisé pour compte d'Aedifica dans le cadre d'un accord de principe conclu le 30 juin 2009. La capacité de la maison de repos s'élève actuellement à 109 lits agréés, avec un potentiel de 17 lits supplémentaires. La valeur d'acquisition initiale s'élève à 11 millions €. Un ajustement de la valeur d'acquisition est prévu en cas d'augmentation de la capacité en lits agréés. La valeur d'acquisition pourrait atteindre 11,9 millions € dans le cas d'une augmentation de la capacité à 119 lits agréés. Le rendement locatif ne changerait pas. Aedifica a mis la maison de repos à la disposition du groupe Armonea, leader en Belgique dans le monde des soins aux seniors, sur base d'un bail emphytéotique triple net de 27 ans (avec option de prolongation dans le chef de l'emphytéote) générant un rendement locatif initial net de 6,3%. Armonea dispose d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin de l'emphytéose. L'acquisition a été réalisée le 8 avril 2011, d'une part, par voie d'achat en espèces d'une partie des actions de la société Project Group Hermibouw SA et, d'autre part, par l'apport en nature d'une partie des actions de Project Group Hermibouw SA (pour un montant de 1,8 million €) contre 43.651 nouvelles actions Aedifica. Celles-ci sont entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Elles donneront droit au dividende à partir du 8 avril 2011 et seront admises à la cotation après le détachement du coupon n° 7, qui aura lieu en octobre 2011. Project Group Hermibouw SA a été absorbée par Aedifica SA le 29 juin 2011.

- 13 mai 2011 : 1 immeuble à appartements

Le 13 mai 2011, Aedifica a annoncé la réception provisoire de l'immeuble Résidence de Gerlache dans le complexe Media Gardens, situé chaussée de Louvain à 1030 Bruxelles (Schaerbeek). Cet immeuble, qui bénéficie d'une excellente localisation à mi-chemin entre le quartier européen et l'OTAN, a été réalisé pour compte d'Aedifica par la société IDM A SA, propriétaire de l'immeuble et filiale du groupe Atenor, dans le cadre d'un accord de principe conclu le 16 novembre 2007. L'immeuble compte 75 logements (studios et appartements 1 à 3 chambres allant de 42m² à 128m²) répartis sur 5 niveaux, 4 commerces, un espace pour profession libérale et 72 parkings en sous-sol, pour une surface totale bâtie hors sol d'environ 6.794 m². Par ailleurs, cet immeuble a été construit selon les dernières normes en vigueur en matière de performance énergétique et peut être qualifié d'immeuble à basse énergie (K=31). L'acquisition a été réalisée le 13 mai 2011 par voie d'achat en espèces des titres de la société IDM A SA, propriétaire de l'immeuble. IDM A SA a été absorbé par Aedifica SA le 29 juin 2011. La valeur d'acquisition initiale de l'immeuble s'élève à 14,1 millions €. Un ajustement de la valeur d'acquisition est prévu, d'ici 1 an, en fonction de l'inflation et/ou du succès de la commercialisation. Durant la première période de 9 mois, ayant débuté le 13 mai 2011, Aedifica bénéficie d'une garantie de revenus locatifs accordée par le promoteur.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.1.3. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

Le 18 janvier 2011, la réception provisoire de la dernière phase de l'extension de la Séniorie Mélopée (Bruxelles) a eu lieu comme suite à l'achèvement des travaux, entamés au cours de l'exercice 2009/2010 et dont une phase intermédiaire avait été réceptionnée le 9 juillet 2010. L'exploitation de cette extension a donc pu commencer.

Par ailleurs, la première phase de rénovation de l'immeuble à appartements situé rue Haute à Bruxelles a été réceptionnée en septembre 2010.

Enfin, la réception provisoire des immeubles à appartements meublés Livourne 14, et Livourne 20-22 a eu lieu, en différentes phases, entre le mois d'octobre et le mois de décembre 2010. Il s'agit de la transformation d'anciens immeubles de bureaux de l'ex-CBFA, qui avaient été acquis par Aedifica en 2007, en 18 appartements (meublés). Aedifica dispose désormais d'un complexe de 5 immeubles à appartements meublés (totalisant 34 unités) situé rue de Livourne à Bruxelles. La commercialisation de ces appartements a très bien débuté et est en avance sur les prévisions.

2.1.4. Projets en cours

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- Klooster Hotel (extension de l'hôtel à Leuven) ;
- Séniorerie La Pairelle (extension de la maison de repos à Namur) ;
- Rue Haute (rénovation d'un immeuble à appartements à Bruxelles) ;
- Résidence Exclusiv (extension d'une maison de repos à Bruxelles).

Dans le courant de l'exercice, les travaux ont débuté pour les projets suivants :

- Citadelle de Dinant (développement d'une maison de repos à Dinant) ;
- De Edelweis (extension de la maison de repos à Begijnendijk).

Les projets suivants ont été menés avec succès (voir sections 2.1.2. et 2.1.3.) :

- Gaerveld (maison de repos à Hasselt) ;
- Résidence de Gerlache (immeuble à appartements à Bruxelles) ;
- Séniorie Mélopée (maison de repos à Bruxelles).

Le 18 avril 2011, dans le cadre de sa collaboration avec le groupe Soprim@, Aedifica a levé son option d'achat sur le terrain qui servira d'assiette à la construction du nouveau centre d'habitation et de soins à Wemmel. L'acte authentique d'acquisition a été passé le 23 juin 2011.

2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2011

Aucune opération d'investissement et de désinvestissement n'est intervenue depuis la date de clôture du 30 juin 2011.

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Synthèse des comptes annuels consolidés au 30 juin 2011

3.1. Résultats consolidés¹

Les sections suivantes analysent le compte de résultats consolidé sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1 000 €)	30 juin 2011	30 juin 2010
Revenus locatifs	28.857	23.306
Charges relatives à la location	-36	-83
Résultat locatif net	28.821	23.223
Charges opérationnelles*	-7.129	-6.199
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21.692	17.024
Marge d'exploitation** %	75%	73%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Résultat financier hors IAS 39	-9.523	-7.738
Impôts	-80	-64
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	12.089	9.222
Nombre de droits au dividende***	6.470.303	4.641.932
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	1,87	1,99
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	12.089	9.222
Impact IAS 40 ****	8.825	-1.264
Impact IAS 39 *****	4.407	-5.168
Résultat net (part du groupe)	25.321	2.790
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	6.470.130	4.642.422
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	3,91	0,60

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

** Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

*** Calculé sur base du dividende pro rata temporis des actions émises au cours de l'exercice.

**** Variation de la juste valeur des immeubles de placement.

***** Variation de la juste valeur des instruments de couverture.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'élève à 28,9 millions € et est supérieur au chiffre d'affaires consolidé de 27,5 millions € de la prévision pour l'exercice 2010/2011, publiée dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital du 15 octobre 2010. Ceci se vérifie aussi en excluant la contribution des acquisitions non budgétées réalisées au cours de l'exercice, soit 0,3 million €.

Le chiffre d'affaires consolidé (revenus locatifs consolidés) de l'exercice s'inscrit en forte augmentation par rapport au chiffre d'affaires réalisé sur la même période de l'exercice précédent; ceci est principalement dû à la contribution prorata temporis des acquisitions des deux derniers exercices, mais aussi sous l'effet du redressement observé depuis le printemps 2010 dans le secteur des

¹ Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1er juillet 2010 au 30 juin 2011. 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 la période.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

immeubles à appartements meublés mentionné ci-dessus.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 28,8 millions € (+24% par rapport au 30 juin 2010), à comparer aux 27,4 millions € prévus pour l'exercice 2010/2011.

Le **résultat immobilier** atteint 27,5 millions € (30 juin 2010 : 22,0 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 24,6 millions € (30 juin 2010 : 19,4 millions €), soit une marge opérationnelle de 85% (30 juin 2010 : 83%).

Après déduction des frais généraux de 2,9 millions € (30 juin 2010 : 2,5 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 21,7 millions € (30 juin 2010 : 17,0 millions €), représentant une marge d'exploitation de 75% (30 juin 2010 : 73%), en avance sur les prévisions (74%).

La part de chaque secteur d'activités dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (constituant le résultat sectoriel au sens de IFRS 8) est détaillée ci-dessous :

Résultat sectoriel (x1.000€)	30 juin 2011					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Revenus locatifs	6.443	5.221	13.516	3.754	-77	28.857
Résultat locatif net	6.425	5.209	13.516	3.748	-77	28.821
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.754	2.701	13.516	3.685	-2.964	21.692

Résultat sectoriel (x1.000€)	30 juin 2010					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Revenus locatifs	6.288	4.161	10.552	2.382	-77	23.306
Résultat locatif net	6.232	4.137	10.552	2.379	-77	23.223
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.792	1.806	10.552	2.356	-2.482	17.024

Après prise en compte des charges d'intérêt nettes de 4,9 million € (flux cash) générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les charges d'intérêt de la sicafi s'élèvent à 9,1 millions € (30 juin 2010 : 7,6 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (4,6% avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice 2009/2010 (4,2%). Il est cependant légèrement inférieur au taux d'intérêt effectif moyen pris en compte dans les prévisions (4,7%). 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 comptabilisés conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors IAS 39 et IAS 40 comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 9,5 millions € (30 juin 2010 : 7,7 millions €).

Conformément au régime particulier des sicafi, les **impôts** (80 k€ ; 30 juin 2010 : 64 k€) comprennent principalement l'impôt sur les dépenses non admises d'Aedifica.

Le **résultat hors IAS 39 et IAS 40** a atteint 12,1 millions € (30 juin 2010 : 9,2 millions €), soit 1,87 € par action (30 juin 2010 : 1,99 € par action). La baisse du résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

trouve son origine dans la dilution consécutive à l'augmentation de capital du 15 octobre 2010. Ce résultat (absolu et par action) est fortement en avance par rapport aux prévisions 2010/2011 (10,6 millions € ou 1,63 € par action), grâce à l'excellent chiffre d'affaires réalisé, et à la maîtrise des coûts opérationnels et des frais financiers.

Le compte de résultats comprend, en outre, deux éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché qui peuvent connaître une forte volatilité d'un exercice à l'autre. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40) et de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (comptabilisés conformément à la norme IAS 39) :

- Au cumul de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** (correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2010 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2011) prise en résultat a été de + 1,78 %, soit + 8,8 millions € (30 juin 2010 : - 0,28 % ou - 1,2 million €). Une variation de juste valeur de + 10 k€ a été enregistrée sur les projets de développement (contre - 0,1 million € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse importante de 8,8 millions € (contre - 1,3 million € pour l'exercice précédent).
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme (les couvertures à long terme permettent notamment de réduire le risque de taux d'intérêt sur le financement d'investissements générant des revenus à long terme, tels que les emphytéoses; pour rappel, la durée moyenne des baux d'Aedifica est de 17 ans) la dette à taux variable en dette à taux fixe. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (interest rate swaps ou « IRS » présentant au bilan une juste valeur active de 0,2 million € et passive de 5,1 millions €) 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 ou « multi-callable IRS » présentant au bilan une juste valeur passive de 8,1 millions €) qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. La somme de la juste valeur passive des « IRS » et des « multi-callable IRS » est de 13,2 millions €, mentionnée sur la ligne I.C. du passif du bilan consolidé, et de 0,2 million € mentionnée sur la ligne I.F. de l'actif du bilan consolidé. Selon le type d'instrument, **l'impact IAS 39** (variations de juste valeur) entre le 30 juin 2010 et le 30 juin 2011 est soit pris en résultat (+ 4,4 millions €) soit pris directement en capitaux propres (+ 4,5 millions €, comme il ressort de l'état consolidé de variation des capitaux propres). Ces variations constituent une traduction purement comptable (sous la norme IAS 39), ponctuelle (au 30 juin 2011) et sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) de l'évolution de paramètres de marché.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 25,3 millions € (30 juin 2010 : 2,8 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33) est de 3,91 € (30 juin 2010 : 0,60 €).

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1 000 €)	30 juin 2011	30 juin 2010
Immeubles de placement (juste valeur)	518.101	434.692
Autres actifs repris dans le ratio d'endettement	12.526	9.068
Autres actifs	<u>245</u>	<u>0</u>
Total des actifs	530.872	443.760
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	286.897	202.598
Impact IAS 39*	<u>-12.928</u>	<u>-21.838</u>
Capitaux propres	273.969	180.760
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	241.218	239.359
Autres passifs	<u>15.685</u>	<u>23.641</u>
Total des capitaux propres et du passif	530.872	443.760
<i>Ratio d'endettement (%)</i>	<i>45%</i>	<i>54%</i>

* Juste valeur des instruments de couverture.

Au 30 juin 2011, l'actif du bilan d'Aedifica est composé à 98% (30 juin 2010 : 98%) d'**immeubles de placement**, pour un montant de 518 millions € (30 juin 2010 : 435 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation (30 juin 2011 : 504 millions € ; 30 juin 2010 : 423 millions €). La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique pour 65 millions € par les opérations d'investissement (voir point 2 ci-dessus), pour 5 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2 ci-dessus) et pour 9 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (30 juin 2011 : 14 millions € ; 30 juin 2010 : 11 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2 ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel de 124 millions € courant jusqu'en 2015.

La juste valeur des immeubles de placement dépasse de loin l'objectif de 499 millions € mentionné dans la note d'opération de l'augmentation de capital du 15 octobre 2010.

Les « **autres actifs repris dans le ratio d'endettement** » représentent 2% du total du bilan (30 juin 2010 : 2%). Leur augmentation nette de 3 millions € depuis le 30 juin 2010 s'explique principalement par les créances fiscales de 3 millions € nées des fusions du 29 juin 2011.

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce à l'augmentation de capital d'octobre 2010. Il s'élève à 181 millions € au 30 juin 2011 (30 juin 2010 : 128 millions €). Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 287 millions € hors impact IAS 39, en augmentation par rapport au 30 juin 2010 (203 millions €), notamment sous l'effet de l'augmentation de capital d'octobre 2010 ;

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- ou à 274 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2010 : 181 millions €).

Au 30 juin 2011, les **dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi) s'élèvent à 241 millions € (30 juin 2010 : 239 millions €), dont 232 millions € (30 juin 2010 : 230 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la sicafi totalisant 272 millions €. Le **ratio d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 45% au niveau consolidé (30 juin 2010 : 54%) et à 45% au niveau statutaire (30 juin 2010 : 54%). 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 supplémentaire consolidé de 104 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 296 millions € à actif variable (c'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier). Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 31% avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la sicafi limitant le ratio d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 77 millions à actif constant, 193 millions à actif variable et -25 %.

Les **autres passifs** de 16 millions € (2010 : 24 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2011 : 13 millions € ; 30 juin 2010 : 22 millions €).

3.3. Actif net par action

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**.

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39 et après prise en compte du paiement du dividende 2009/2010 en octobre 2010¹, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 40,47 € au 30 juin 2011 contre 38,59 € par action au 30 juin 2010.

Actif net par action (en €)	30 juin 2011	30 juin 2010
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2009/2010, hors IAS 39	40,47	38,59
Dividende 2009/2010 payé en octobre 2010	0,00	1,68
Impact IAS 39	<u>-1,82</u>	<u>-4,34</u>
Actif net sur base de la juste valeur	38,65	35,93
Sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2009/2010, hors IAS 39	42,44	40,94
Dividende 2009/2010 payé en octobre 2010	0,00	1,68
Impact IAS 39	<u>-1,82</u>	<u>-4,34</u>
Actif net sur base de la valeur d'investissement	40,62	38,28
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	7.089.195	5.031.350

¹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 35,93 € par action du 30 juin 2010 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2010, et doit donc être corrigé de 1,68€ par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2011. Ce montant correspond au montant total du dividende (8,4 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2010 (5.031.350) et est inférieur au montant du coupon n° 5 de 1,82 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis).

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Nombre d'actions	30 juin 2011	30 juin 2010
Nombre d'actions en circulation*	7.089.195	5.031.350
Nombre total d'actions**	7.090.915	5.033.338
Nombre total d'actions cotées en bourse	7.046.672	4.579.047
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	6.470.130	4.642.422
Nombre de droits au dividende***	6.470.303	4.641.932

* Après déduction des actions propres

** 43.651 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2010/2011 (octobre 2011), et 592 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2011/2012 (octobre 2012).

*** Compte tenu du droit au dividende pro rata temporis des actions émises au cours de l'exercice.

4. 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 de ses investissements 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 et des hôtels, 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 de ses revenus futurs.
- Le financement externe du portefeuille immobilier est assuré par des lignes de crédit courant principalement jusqu'en 2013. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont couverts à hauteur de 82 % par des instruments de couverture (interest rate swaps ou caps).
- Avec un taux d'endettement de 45% au 30 juin 2011 (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux sicafi) après l'augmentation de capital clôturée avec succès le 15 octobre 2010, Aedifica jouit d'une excellente solvabilité, soutenue d'ailleurs par la variation positive de la juste valeur du patrimoine immobilier de la sicafi depuis le début de l'année 2010. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (totalisant approximativement 110 millions € à ce jour).

Compte tenu de ce qui précède, le conseil d'administration de la société prévoit pour l'exercice 2011/2012, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 32,3 millions € menant à un résultat hors IAS 39 et IAS 40 de 13,3 millions €, ou 1,88 € par action. Dans l'environnement de crise financière à nouveau exacerbée que le monde connaît depuis quelques semaines, le conseil d'administration prévoit la distribution d'un dividende identique à celui proposé au titre de l'exercice 2010/2011, soit 1,82 € par action.

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.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est la principale société cotée belge investissant en immobilier résidentiel. Elle développe un portefeuille immobilier autour des axes d'investissement suivants:

- immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges ;
- immeubles exploités en appartements meublés ;
- logement des seniors ;
- hôtels.

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



aedifica
The urban way to live
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



aedifica
The urban way to live
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

Martina Carlsson
Control &
Communication
Direct tel: 32 2 627 08 93
Mobile phone: 32 478 67 86 76
Fax: 32 2 626 07 71
Martina.carlsson@aedifica.be



aedifica
The urban way to live
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

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ		
Exercice clôturé le 30 juin	30/06/2011	30/06/2010
<i>(x 1 000 €)</i>		
I. Revenus locatifs	28.857	23.306
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-36	-83
Résultat locatif net	28.821	23.223
IV. Récupération de charges immobilières	32	24
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	474	759
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	-474	-759
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.310	-1.205
Résultat immobilier	27.543	22.042
IX. Frais techniques	-762	-658
X. Frais commerciaux	-548	-505
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-106	-104
XII. Frais de gestion immobilière	-542	-523
XIII. Autres charges immobilières	-952	-853
Charges immobilières	-2.910	-2.643
Résultat d'exploitation des immeubles	24.633	19.399
XIV. Frais généraux	-2.911	-2.542
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-30	167
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	21.692	17.024
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	8.825	-1.264
Résultat d'exploitation	30.517	15.760
XIX. Revenus financiers	4.612	227
XX. Charges d'intérêts	-9.132	-7.613
XXI. Autres charges financières	-596	-5.520
Résultat financier	-5.116	-12.906
XXII. Produits des participations mises en équivalence	0	0
Résultat avant impôt	25.401	2.854
XXIII. Impôts des sociétés	-80	-64
XXIV. Exit tax	0	0
Impôt	-80	-64
Résultat net	25.321	2.790
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	25.321	2.790
Résultat de base par action (€)	3,91	0,60
Résultat dilué par action (€)	3,91	0,60

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Etat du résultat global

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL		
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	30/06/2011	30/06/2010
I. Résultat net	25.321	2.790
II. Autres éléments du résultat global		
Variation de la juste valeur des instruments financiers	4.502	-3.132
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.633	-1.773
Autres éléments du résultat global*	6.552	-125
Résultat global	34.742	-2.240

* Ecart entre valeur d'investissement et valeur conventionnelle, après prise en compte des frais liés aux acquisitions.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Bilan consolidé

(x 1.000 €)		
ACTIF	30/06/2011	30/06/2010
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	29	60
C. Immeubles de placement	518.101	434.692
E. Autres immobilisations corporelles	1.822	1.894
F. Actifs financiers non courants	783	584
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	522.591	439.086
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	1.750	1.529
E. Créances fiscales et autres actifs courants	5.023	1.785
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	985	880
G. Comptes de régularisation	523	480
Total actifs courants	8.281	4.674
TOTAL DE L'ACTIF	530.872	443.760

Communiqué de presse Information réglementée

Le 5 septembre 2011 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30/06/2011	30/06/2010
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	177.490	126.820
B. Primes d'émission	34.261	18.028
C. Actions propres	-123	-135
D. Réserves	54.563	53.368
E. Résultat	25.321	2.790
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-12.492	-10.859
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-5.051	-9.252
H. Ecart de conversion	0	0
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère	273.969	180.760
II. Intérêts minoritaires	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	273.969	180.760
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	231.733	230.325
C. Autres passifs financiers non courants	13.173	21.838
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	244.906	252.163
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	198	0
b. Location-financement	0	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	262	1.049
b. Autres	9.025	7.985
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	2.512	1.803
Total des passifs courants	11.997	10.837
TOTAL DU PASSIF	256.903	263.000
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	530.872	443.760