

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Rapport financier semestriel 2009/2010

#### I. Rapport de gestion intermédiaire

- Taux d'occupation pour la partie non meublée du portefeuille de 96,6% et de 79,2% pour la partie meublée, tous les deux en augmentation par rapport au 30 septembre 2009
- Revenus locatifs, marge d'exploitation et résultat hors IAS 39<sup>1</sup> et IAS 40<sup>2</sup> supérieurs aux prévisions<sup>3</sup>
- Résultat net positif
- Juste valeur des immeubles de placement de 360 millions €, en augmentation de 4 millions € par rapport au 30 juin 2009
- Prévision inchangée pour le dividende de l'exercice en cours (1,80 € brut par action)<sup>4</sup>

Aedifica a connu sur le plan opérationnel un bon premier semestre 2009/2010 dans le contexte actuel de crise économique. Le taux d'occupation pour la partie non meublée du portefeuille atteint 96,6%, en très légère augmentation par rapport aux niveaux du 30 juin et du 30 septembre 2009. Le taux d'occupation de la partie meublée du portefeuille (79,2%) n'est évidemment plus comparable au niveau record (avant crise) du 31 décembre 2008 (91,2%), mais est en amélioration par rapport au 30 septembre 2009. Les revenus locatifs, la marge d'exploitation et le résultat net (hors éléments non-cash dus à l'application des normes IAS 39 et IAS 40) du premier semestre de l'exercice 2009/2010 sont supérieurs aux prévisions<sup>3</sup>. Par rapport au 31 décembre 2008, la baisse modérée des revenus locatifs (-3%) ne s'est pas reflétée dans le résultat d'exploitation (avant résultat sur portefeuille) qui est resté stable à 8,1 millions € (soit une marge d'exploitation de 72% contre 70% en décembre 2008), grâce à une gestion efficace des coûts. Le résultat net y compris les éléments non cash dus à l'application des normes IAS 39 et IAS 40 est à nouveau positif.

La juste valeur des immeubles de placement, qui atteint 360 millions €, a crû de 4 millions € par rapport au 30 juin 2009 sous l'effet d'une acquisition dans le secteur des appartements meublés, des projets de développement en cours et de la dépréciation modique des immeubles de placement (0,7%).

Les bonnes performances opérationnelles enregistrées au premier semestre par rapport aux prévisions<sup>3</sup> ne présagent pas nécessairement de celles du second semestre. Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours restent inchangées à 1,80 € brut par action, stable par rapport au dividende versé au titre de l'exercice précédent.

<sup>1</sup> C'est-à-dire hors variation de la juste valeur des instruments de couverture.

<sup>2</sup> C'est-à-dire hors variation de la juste valeur des immeubles de placement.

<sup>3</sup> C'est-à-dire aux prévisions semestrielles sur base desquelles la prévision annuelle pour l'exercice 2009/2010, publiée dans le rapport financier annuel 2008/2009, a été déterminée.

<sup>4</sup> Voir sections 5 ci-dessous.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 1. Introduction

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. Conformément à la législation fiscale, les dividendes qu'elle distribue sont exemptés de précompte mobilier. Aedifica clôture ses comptes annuels le 30 juin.

Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion au 30 juin 2009, compris dans le rapport financier annuel 2008/2009 dont le lexique reprend les définitions des principaux termes techniques utilisés. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.

### 2. Patrimoine au 31 décembre 2009

Au cours du premier semestre, la valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica a augmenté de 3 millions €, passant d'une juste valeur de 351 millions € à 354 millions €<sup>1</sup>.

Au 31 décembre 2009, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 97 biens constitués principalement de 462 appartements non meublés, 229 appartements meublés, 22 maisons de repos comprenant 2.056 lits, un immeuble comportant 20 appartements de résidence-services et 2 hôtels comprenant 215 chambres pour une surface bâtie totale de 188.535m<sup>2</sup>, tous secteurs confondus. Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 32% immeubles résidentiels ou mixtes, 13% immeubles à appartements meublés, 46% logement des seniors, 9% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) : 64% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 21% en Flandre et 15% en Wallonie.

Leur taux d'occupation<sup>2</sup> s'élève à 96,6% au 31 décembre 2009 pour la partie non meublée (30 septembre 2009 : 96,3% ; 30 juin 2009 : 96,3% ; 31 décembre 2008 : 97,4%) et à 79,2% sur le premier semestre pour la partie meublée (30 juin 2009 : 86,0% ; 31 décembre 2008 : 91,2%). Le taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille, qui n'est évidemment plus comparable au niveau record (avant crise) du 31 décembre 2008, est en hausse par rapport à celui du premier trimestre de

<sup>1</sup> Soit, en valeur d'investissement, de 361 millions € à 364 millions €.

<sup>2</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) des surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables.

- Pour les appartements meublés : % des jours loués pendant le premier trimestre. 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.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

l'exercice (73,5%) sous l'effet du redressement observé sur ce marché entre septembre et décembre 2009 et à l'efficacité des équipes commerciales.

La durée résiduelle moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est très élevée (16 ans), identique à celle au 30 juin 2009.

Patrimoine (x1.000€)	31 décembre 2009						
	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	112.680	45.216	162.523	33.674	<b>354.093</b>	5.863	<b>359.956</b>
Loyers contractuels annuels	6.429	4.471 **	9.911	2.351	<b>23.162</b>	-	-
Rendement brut (%)***	5,7%	9,2%	6,1%	7,0%	<b>6,5%</b>	-	-
Patrimoine (x1.000€)	31 décembre 2008						
	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	116.886	42.041	161.294	36.070	<b>356.291</b>	4.985	<b>361.276</b>
Loyers contractuels annuels	6.620	4.952 **	9.874	2.406	<b>23.852</b>	-	-
Rendement brut (%)***	5,7%	10,9%	6,1%	6,7%	<b>6,6%</b>	-	-

\* 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. 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.

\*\* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs du 1/07 au 31/12 HTVA et annualisés.

\*\*\* 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 de réparation, et le risque de chômage locatif étant entièrement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 3. Opérations d'investissement

#### 3.1. Durant le premier semestre

##### 3.1.1. Acquisitions

Le 17 décembre 2009<sup>1</sup>, Aedifica a conclu un accord pour l'acquisition des immeubles à appartements meublés « Freesias »<sup>2</sup> et « Héliotropes »<sup>3</sup>, tous deux situés dans le « Quartier des fleurs » à Schaerbeek (Bruxelles) à proximité de l'OTAN, du « business parc » de Diegem et de l'aéroport de Zaventem.

L'immeuble « Freesias », qui est une construction datant de 1990 ayant une surface bâtie de 3.138 m<sup>2</sup> et un total de 38 unités locatives, a fait l'objet d'un apport en nature le 30 décembre 2009. Cet apport a été rémunéré par l'émission de 129.110 nouvelles actions Aedifica (donnant droit au dividende à partir du 30 décembre 2009) pour une valeur de 4,95 millions €<sup>4</sup>.

L'immeuble « Héliotropes » est une construction datant de 1979 ayant une surface bâtie de 1.500 m<sup>2</sup> et un total de 27 unités locatives. L'acquisition de cet immeuble sera réalisée en mars 2010 par l'acquisition en espèces de 100% des titres de la société propriétaire de l'immeuble. La valeur d'acquisition s'élèvera à 2,35 millions €<sup>5</sup>.

L'opération totale de 7,3 millions € sera donc financée à concurrence de 68% par capitaux propres et de 32% par endettement additionnel. L'impact de l'opération sur le taux d'endettement de la société sera dès lors légèrement positif.

Après le repositionnement marketing de ces immeubles sur le marché des « business flats » (appartements meublés), Aedifica s'attend à pouvoir réaliser un rendement locatif brut de l'ordre de 10% dans des conditions de marché normalisées.



Freesias



Héliotropes

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 17 décembre 2009.

<sup>2</sup> Allée des Freesias 18 à 1030 Schaerbeek.

<sup>3</sup> Avenue des Héliotropes 35 à 1030 Schaerbeek.

<sup>4</sup> Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 28 décembre 2009 par l'expert indépendant d'Aedifica.

<sup>5</sup> Ne dépassant pas la valeur d'investissement déterminée le 13 octobre 2009 par l'expert indépendant d'Aedifica.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 3.1.2. Projets en cours

Au cours du semestre, les travaux ont débuté pour les projets suivants :

- Seniorie Mélopée ;
- Media Gardens ;
- Livourne 14, 20-24 ;
- Hôtel Martin's Brugge ;
- Résidence Exclusiv.

Par ailleurs, les chantiers progressent pour les projets :

- Gaerveld (maison de repos) ;
- Klooster Hotel.

Des détails sur ces projets en cours sont fournis en section 1.2 du rapport immobilier ci-dessous.



Media Gardens



Gaerveld



Livourne 14, 20-24

### 3.2. Après le premier semestre

Aucune opération d'investissement ou de désinvestissement n'est intervenue après la date de clôture du 31 décembre 2009.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 4. Analyse des comptes consolidés semestriels

Un jeu d'états financiers résumés préparé conformément à la norme IAS 34 est fourni en page 29 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

#### 4.1. Résultats consolidés<sup>1</sup>

Compte de résultats - schéma analytique (x 1.000 €)	31 décembre 2009	31 décembre 2008
Revenus locatifs	11.240	11.551
Charges relatives à la location	-79	-39
Résultat locatif net	11.161	11.512
Charges opérationnelles*	-3.087	-3.426
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	8.074	8.086
Marge d'exploitation** %	72%	70%
Résultat financier hors IAS 39	-3.738	-3.409
Impôts	-27	-22
<b>Résultat hors IAS 39 et IAS 40</b>	<b>4.309</b>	<b>4.655</b>
Dénominateur***	4.641.529	4.507.866
<b>Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)</b>	<b>0,93</b>	<b>1,03</b>
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	4.309	4.655
Impact IAS 40 ****	-2.630	-1.277
Impact IAS 39 *****	-1.088	-8.826
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>591</b>	<b>-5.448</b>
Dénominateur (IAS 33)	4.578.201	4.501.821
<b>Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)</b>	<b>0,13</b>	<b>-1,21</b>

\* 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 nombre de droits au dividende attendus en fin d'exercice.

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

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

Durant le premier semestre de l'exercice, Aedifica a réalisé un chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de 11,2 millions €, légèrement supérieur aux prévisions<sup>2</sup>, et en légère baisse (3%) par rapport au 31 décembre 2008. Cette évolution provient principalement du secteur des immeubles à appartements meublés (-0,5 million €, à la suite de la baisse du taux d'occupation par rapport aux records enregistrés sur le premier semestre de l'exercice précédent). Le secteur du logement des seniors a quant à lui connu une croissance de 0,2 million €. Les deux autres secteurs sont restés globalement stables.

<sup>1</sup> Le compte de résultats couvre la période de 6 mois du 1er juillet 2009 au 31 décembre 2009. 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.

<sup>2</sup> C'est-à-dire au chiffre d'affaires consolidé semestriel 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.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

Après déduction des charges relatives à la location, le **résultat locatif net** atteint 11,2 millions € (-3% par rapport au 31 décembre 2008).

Le **résultat immobilier** atteint 10,6 millions € (31 décembre 2008 : 11,0 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 9,3 millions € (31 décembre 2008 : 9,4 millions €), soit une marge opérationnelle<sup>1</sup> de 83% (31 décembre 2008 : 82%).

Après déduction des frais généraux de 1,3 million € (31 décembre 2008 : 1,3 million €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est resté stable à 8,1 millions € (représentant une **marge d'exploitation** de 72% contre 70% au 31 décembre 2008), grâce à une gestion efficace des coûts, et est en avance sur les prévisions<sup>3</sup>.

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€)	31 décembre 2009					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Revenus locatifs	3.126	1.997	4.973	1.182	-38	11.240
Résultat locatif net	3.064	1.984	4.973	1.178	-38	11.161
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2.271	918	4.973	1.161	-1.249	8.074

Résultat sectoriel (x1.000€)	31 décembre 2008					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Revenus locatifs	3.180	2.476	4.790	1.143	-38	11.551
Résultat locatif net	3.157	2.460	4.790	1.143	-38	11.512
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2.248	1.262	4.790	1.081	-1.295	8.086

Après prise en compte des charges d'intérêt nettes de 2,8 millions € (flux cash) générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les charges d'intérêt de la sicafi s'élèvent à 3,9 millions € (31 décembre 2008 : 3,5 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (4,4% avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est en légère augmentation par rapport à celui du premier semestre de l'exercice 2008/2009 (4,1%) qui avait été obtenu dans un contexte de volatilité très élevée des taux d'intérêt qui, pour des raisons techniques<sup>2</sup>, avaient joué en faveur de la sicafi. 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 comptabilisé 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 3,7 millions € (31 décembre 2008 : 3,4 millions €), très légèrement inférieure aux prévisions<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net.

<sup>2</sup> Légère surcouverture générant des produits financiers, dates de fixing différents pour les tirages sur les lignes de crédit et pour les instruments de couverture, différentiel important entre taux euribor à 1 mois et à 3 mois.

<sup>3</sup> C'est-à-dire aux prévisions semestrielles sur base desquelles la prévision annuelle pour l'exercice 2009/2010, publiée dans le rapport financier annuel 2008/2009, a été déterminée.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

Conformément au régime particulier des sicafi, les **impôts** (27 k€ ; 31 décembre 2008: 22 k€) comprennent principalement l'impôt sur les dépenses non admises d'Aedifica.

Le **résultat hors IAS 39 et IAS 40** a atteint 4,3 millions € pour ce semestre (31 décembre 2008 : 4,7 millions €), soit 0,93 € par action (31 décembre 2008 : 1,03 € par action). Ce résultat est en avance par rapport aux prévisions<sup>1</sup>, même s'il représente une baisse de 7% par rapport à l'exercice précédent (par action : -10%).

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. 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) :

- La diversification sectorielle des actifs d'Aedifica a permis de limiter la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation**<sup>2</sup> à -2,0 millions € (soit à -0,6%) (31 décembre 2008 : -1,3 millions €), alors que cette variation avait atteint -9,3 millions € (soit -2,6%) sur la totalité de l'exercice précédent. Une variation de juste valeur de -0,6 million € a été enregistrée sur les projets de développement (contre -0,5 million € pour la totalité de l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement (-2,6 millions €) représente une baisse modique de 0,7% sur le semestre.
- 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<sup>3</sup> 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 passive de 7 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 millions € qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Selon le type d'instrument, **l'impact IAS 39** (variations de juste valeur) entre le 30 juin 2009 et le 31 décembre 2009 est soit pris en résultat (-1,1 million €) soit pris directement en capitaux propres (-0,2 million €). Ces variations constituent une traduction purement comptable (sous la norme IAS 39<sup>4</sup>), ponctuelle (au 31 décembre 2009) 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)** semestriel est positif et s'élève à 0,6 million € (31 décembre 2008 : perte de 5,4 millions €), après

<sup>1</sup> C'est-à-dire aux prévisions semestrielles sur base desquelles la prévision annuelle pour l'exercice 2009/2010, publiée dans le rapport financier annuel 2008/2009, a été déterminée.

<sup>2</sup> Celle-ci correspond au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2009 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 31 décembre 2009.

<sup>3</sup> 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 16 ans.

<sup>4</sup> Selon les normes comptables belges, qui ne s'appliquent pas aux sicafi, la juste valeur des instruments de couverture ne figure pas dans le bilan. Par conséquent, la variation de la juste valeur de ces instruments n'affecte, sous lesdites normes comptables belges, ni le compte de résultats, ni les capitaux propres. Les informations relatives aux instruments de couverture sont judicieusement mentionnées dans les annexes aux comptes annuels ou consolidés.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

prise en compte des intérêts minoritaires quasiment nuls. Le résultat de base par action (*basic earnings per share*, tel que défini par IAS 33), est de 0,13 € (31 décembre 2008 : -1,21 €).

### 4.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé	31 décembre 2009 x 1.000€	30 juin 2009 x 1.000€
Immeubles de placement	359.956	356.286
Autres actifs	8.344	12.156
<b>Total des actifs</b>	<b>368.300</b>	<b>368.442</b>
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	184.610	186.253
Impact IAS 39*	-14.784	-13.538
Capitaux propres	169.826	172.715
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	182.191	180.302
Autres passifs	16.283	15.425
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>368.300</b>	<b>368.442</b>
	<i>Ratio d'endettement (%)</i>	<i>49%</i>
		<i>49%</i>

\* Juste valeur des instruments de couverture.

Au 31 décembre 2009, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 98% (30 juin 2009 : 97%) d'**immeubles de placement**, évalués conformément à la norme IAS 40<sup>1</sup>, pour un montant de 360 millions € (30 juin 2009 : 356 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation (31 décembre 2009 : 354 millions € ; 30 juin 2009 : 351 millions €). La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique pour 5 millions € par les opérations d'investissement (voir point 3 ci-dessus) et pour - 2 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (31 décembre 2009 : 6 millions € ; 30 juin 2009 : 5 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 3 ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 1.2 du rapport immobilier ci-dessous.

Les **autres actifs** représentent 2% du total du bilan (30 juin 2009 : 3%). La diminution nette des autres actifs depuis le 30 juin 2009 s'explique principalement par l'encaissement d'une créance de 3 millions € au cours du semestre.

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.). Il s'élève à 113 millions € au 31 décembre 2009<sup>2</sup> (30 juin 2009 : 108 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 :

- 185 millions € hors impact IAS 39, stable par rapport au 30 juin 2009 (186 millions €), malgré le paiement du dividende 2008/2009 en octobre dernier ;

<sup>1</sup> C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants (à savoir Stadim CVBA et de Crombrughe & Partners SA).

<sup>2</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

- ou à 170 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2009: 173 millions €).

Au 31 décembre 2009, les **dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité des sicafi) s'élèvent à 182 millions € (30 juin 2009 : 180 millions €), dont 178 millions € (30 juin 2009 : 176 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les deux lignes de crédit de la sicafi totalisant 210 millions € et courant jusqu'en mai 2011. Le **ratio d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 49% (30 juin 2009 : 49%). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65% du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement de 57 millions € à actif constant<sup>1</sup> et de 163 millions € à actif variable<sup>2</sup>. Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de placement de 24% avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum.

Les **autres passifs** représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2009 : 15 millions € ; 30 juin 2009 : 14 millions €).

### 4.3. 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), de l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39) et du paiement du dividende 2008/2009 en octobre 2009, est de 4% par rapport à sa valeur au 30 juin 2009.

Sans l'impact non-monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39<sup>3</sup> et après prise en compte du paiement du dividende 2008/2009 en octobre dernier<sup>4</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 39,23 € au 31 décembre 2009 contre 38,93 € par action au 30 juin 2009. La progression de cet indicateur atteint donc 1% depuis le début de l'exercice.

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

<sup>1</sup> C'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier

<sup>2</sup> C'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier.

<sup>3</sup> Voir section 4.1 du présent rapport de gestion intermédiaire.

<sup>4</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 37,74€ par action du 30 juin 2009 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2009, et doit donc être corrigé de 1,77€ par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2009. 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).

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

Nombre d'actions	31 décembre 2009	30 juin 2009
Nombre d'actions en circulation*	4.705.907	4.576.797
Nombre total d'actions**	4.708.157	4.579.047
Nombre total d'actions cotées en Bourse	4.579.047	4.438.918
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	4.578.201	4.508.037
Nombre de droits au dividende attendus en fin d'exercice***	4.641.529	4.507.866

\* Après déduction des actions propres

\*\* 129.110 actions émises le 30 décembre 2009 seront admises à la cotation après le détachement du coupon n° 4 relatif à l'exercice 2009/2010, qui aura lieu en octobre 2010.

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

### 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 49% au 31 décembre 2009 (identique au taux de 49% du 30 juin 2009 et très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux sicafi), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité.
- 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 club de quatre banques. Ces lignes de crédit courent jusqu'en mai 2011.

Les performances opérationnelles (c'est-à-dire hors effets non monétaires des normes IAS 39 et IAS 40) de la sicafi au premier semestre sont supérieures aux prévisions semestrielles dérivées des prévisions annuelles mentionnées dans le rapport annuel 2008/2009. Les bonnes performances opérationnelles enregistrées au premier semestre par rapport aux prévisions ne présagent pas nécessairement de celles du second semestre, compte tenu du contexte économique actuel et de l'entrée en portefeuille de 2 immeubles à appartements meublés (Freesias et Héliotropes, voir section 3.1.1 ci-dessus) en phase de repositionnement marketing. Le conseil d'administration n'entrevoit cependant pas de déviation défavorable significative par rapport à la prévision de résultat hors IAS 39 et IAS 40 pour l'exercice 2009/2010 publiée dans le rapport financier annuel 2008/2009.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

Compte tenu de ce qui précède, les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport financier annuel 2008/2009, restent inchangées à 1,80 € brut par action, stable par rapport au dividende versé au titre de l'exercice précédent.

### **6. Principaux risques et incertitudes**

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 7 du rapport financier annuel 2008/2009 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2009/2010.

En ce qui concerne le logement des seniors et comme annoncé dans la déclaration intermédiaire du 17 novembre 2009, la structure d'actionariat de Château Chenois Gestion SPRL (exploitant des maisons de repos Château Chenois, Jardins de Provence et Bel Air) et de New Philip SA (exploitant des maisons de repos New Philip, Résidence Grange des Champs et Résidence Augustin) a subi des modifications au cours du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice 2009/2010, ces deux sociétés bénéficiant désormais du même actionnaire ultime que Medibelge SA (exploitant des maisons de repos Résidence Parc Palace, Résidence Service et Résidence du Golf). Les données concernant ces 9 maisons de repos, acquises lors de 4 opérations distinctes conclues en 2006 et 2007, figurent dans le rapport immobilier qui fait partie du présent rapport financier semestriel. Le conseil d'administration mène une politique prudente de diversification des risques et a, dans cet esprit, examiné les conséquences potentielles de ce changement dans l'actionariat des 3 exploitants concernés (sous l'angle des dispositions règlementaires de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 sur les sicafi). L'article 43 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 prévoit que « la sicaf ne peut placer plus de 20% de ses actifs dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier, cette limitation étant applicable au moment de l'acquisition des biens immobiliers concernés ». Cet article ne s'applique pas en l'espèce car : (i) le respect du seuil de 20% ne se vérifie qu'au moment où une acquisition de biens immobiliers est effectuée, (ii) de plus, et à titre subsidiaire, le conseil d'administration est convaincu, après évaluation des risques, qu'il n'existe pas d'élément décisif permettant de conclure que ces 9 maisons de repos constitueraient un ensemble immobilier. L'apparition d'un lien capitalistique entre les 3 exploitants de ces 9 maisons de repos n'a aucun impact négatif sur les éléments clés de l'analyse de risque menée par la sicaf sur chacune de ces 9 maisons de repos. Par ailleurs, l'article 42 du même Arrêté royal prévoit que « les placements de la sicaf sont diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate des risques d'investissement ». Vu la politique de croissance de la sicaf, il est évident que la part des 9 maisons de repos concernées dans les actifs de la sicaf diminuera naturellement dans un avenir prévisible (voir notamment la liste des projets en cours dans le rapport immobilier du présent rapport financier semestriel).

Par ailleurs, dans un communiqué de presse du 28 janvier 2010, la Commission européenne a fait savoir qu'elle demanderait « à la Belgique de modifier ses dispositions fiscales relatives aux dividendes versés par des fonds de placement belges investissant tous leurs actifs dans l'immobilier (SICAF immobilières). La Belgique limite l'exonération de la retenue à la source aux dividendes versés par des SICAF immobilières belges qui investissent au moins 60 % de leurs actifs dans des biens immeubles situés sur le territoire belge », ce qui donnerait lieu, selon la Commission européenne, à un traitement discriminatoire. La Commission européenne ne vise donc pas l'exonération de la retenue à la source, mais bien les conditions d'octroi de cette exonération.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### **7. Transactions avec les parties liées**

Les transactions avec les parties liées, telles que définies par la norme IAS 24 et par le Code des sociétés, font l'objet de la note annexe 15 des états financiers consolidés résumés ci-joints. Ces transactions comprennent la rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs d'Aedifica.

Certains types de transactions sont en outre visés par l'article 24 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 (notamment les transactions avec la banque dépositaire). Au cours du premier semestre de l'exercice 2009/2010, aucune transaction visée par cet article et sortant du cadre normal des relations commerciales entre Aedifica et ses prestataires de services habituels (comme la banque dépositaire) n'a été exécutée ou décidée.

### **8. Corporate governance**

#### **8.1. Renouvellement de mandats**

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 13 octobre 2009, les mandats d'administrateur de Re-Invest SA, représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard, de Serdiser SCA, représentée par Monsieur Pierre Iserbyt, et de Monsieur Stefaan Gielens, ont été renouvelés jusqu'en octobre 2012.

#### **8.2. Nouvel administrateur indépendant**

L'assemblée générale ordinaire d'Aedifica a nommé, le 13 octobre 2009, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2012), la SA Bevalex, représentée de manière permanente par Madame Sophie Maes, en tant que nouvel administrateur indépendant. Le conseil d'administration d'Aedifica se compose depuis lors de neuf membres, dont 4 administrateurs indépendants.

#### **8.3. Comité d'investissement**

Depuis sa nomination en tant qu'administrateur indépendant, la SA Bevalex, représentée par Madame Sophie Maes, a également pris place au sein du Comité d'investissement. Par conséquent, celui-ci se compose à ce jour du management exécutif et de 4 autres administrateurs, dont 3 administrateurs indépendants et 1 administrateur représentant les actionnaires.

Fait à Bruxelles le 15 février 2010.  
*Le conseil d'administration.*

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### II. Aedifica en Bourse

#### 1. Cours et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles depuis le 23 octobre 2006. Lors de son introduction en Bourse et l'augmentation de capital concomitante, l'action a été offerte en vente/souscription à € 41,0 (tous frais inclus).

Au 31 décembre 2009, Aedifica est reprise dans le BEL Real Estate avec une pondération de 3,32% et dans le Bel Mid Index<sup>1</sup> avec une pondération de 1,25%.

Sur base du cours de Bourse du 31 décembre 2009 (40,00€), l'action Aedifica présente :

- Une prime de 2,0% par rapport à l'actif net par action hors impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier;
- Une prime de 10,8% par rapport à l'actif net par action après impact IAS 39 sur base de juste valeur du portefeuille immobilier ;
- Une décote de 3,3% par rapport à l'actif net par action hors impact IAS 39 sur base de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier;
- Une prime de 4,7% par rapport à l'actif net par action après impact IAS 39 sur base de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier.

Entre la date de l'introduction en Bourse et le 31 décembre 2009, le cours de l'action Aedifica n'a baissé que de 2,44%, tandis que les indices Bel Mid Index et EPRA Europe<sup>2</sup> ont respectivement chuté de 23,41% et de 52,94% sur la même période.

Au 12 février 2010, l'action Aedifica a clôturé à 40,45€, soit :

- Une prime de 3,1% par rapport à l'actif net par action hors impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier ;
- Une prime de 12,1% par rapport à l'actif net par action après impact IAS 39 sur base de juste valeur du portefeuille immobilier ;
- Une décote de 2,2% par rapport à l'actif net par action hors impact IAS 39 sur base de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier;
- Une prime de 5,9% par rapport à l'actif net par action après impact IAS 39 sur base de la valeur d'investissement du portefeuille immobilier.

Entre la date de l'introduction en Bourse et le 12 février 2010, l'action Aedifica n'a baissé que de 1,3%, par rapport à 20,78% pour l'indice Bel Mid Index et 54,93% pour EPRA Europe.

---

1 L'indice BEL Mid est composé de valeurs n'appartenant pas à l'indice BEL20 ayant une capitalisation boursière flottante supérieure au niveau de l'indice BEL20 multiplié par 50.000 euros et affichant un taux de rotation d'au moins 10%. En outre, aucune valeur ne peut représenter plus de 10% de l'indice Bel Mid.

2 Des informations supplémentaires sur l'Indice EPRA est consultable sur le site web de l'EPRA ([www.EPRA.com](http://www.EPRA.com)).

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

Action Aedifica	31 décembre 2009	30 juin 2009
Cours de bourse de clôture (en €)	40,00	35,39
<b>Actif net par action hors impact IAS 39 (en €)</b>		
Sur base de la juste valeur	39,23	38,93 <sup>5</sup>
Sur base de la valeur d'investissement	41,35	41,02 <sup>5</sup>
<b>Prime (+)/Décote (-) hors impact IAS 39</b>		
Sur base de la juste valeur	2,0%	-9,1%
Sur base de la valeur d'investissement	-3,3%	-13,7%
<b>Actif net par action après impact IAS 39 (en €)</b>		
Sur base de la juste valeur	36,09	37,74 <sup>6</sup>
Sur base de la valeur d'investissement	38,21	39,83 <sup>6</sup>
<b>Prime (+)/ Décote (-) après impact IAS 39</b>		
Sur base de la juste valeur	10,8%	-6,2%
Sur base de la valeur d'investissement	4,7%	-11,2%
Capitalisation boursière (en €)	183.161.880	157.093.308
Free float <sup>1</sup>	86,72%	86,53%
Nombre total d'actions cotées	4.579.047	4.438.918
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	4.705.907	4.576.797
Volume journalier moyen (en actions)	3.351	1.910
Vélocité <sup>2</sup>	16,3%	11,0%
Dividende brut par action (en €) <sup>3</sup>	1,80	1,80
Rendement net en dividende <sup>4</sup>	4,5%	5,1%

<sup>1</sup> Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Pour information, les actionnaires d'Aedifica, Degroof Holding Luxembourg SA et Degroof Global Sicav, sont considérés comme faisant partie du free float selon les critères d'Euronext.

<sup>2</sup> Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

<sup>3</sup> Selon la section 5 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus.

<sup>4</sup> Dividende net par action, après précompte mobilier libératoire de 0% (conformément à la législation fiscale actuelle), divisé par le cours de Bourse de clôture.

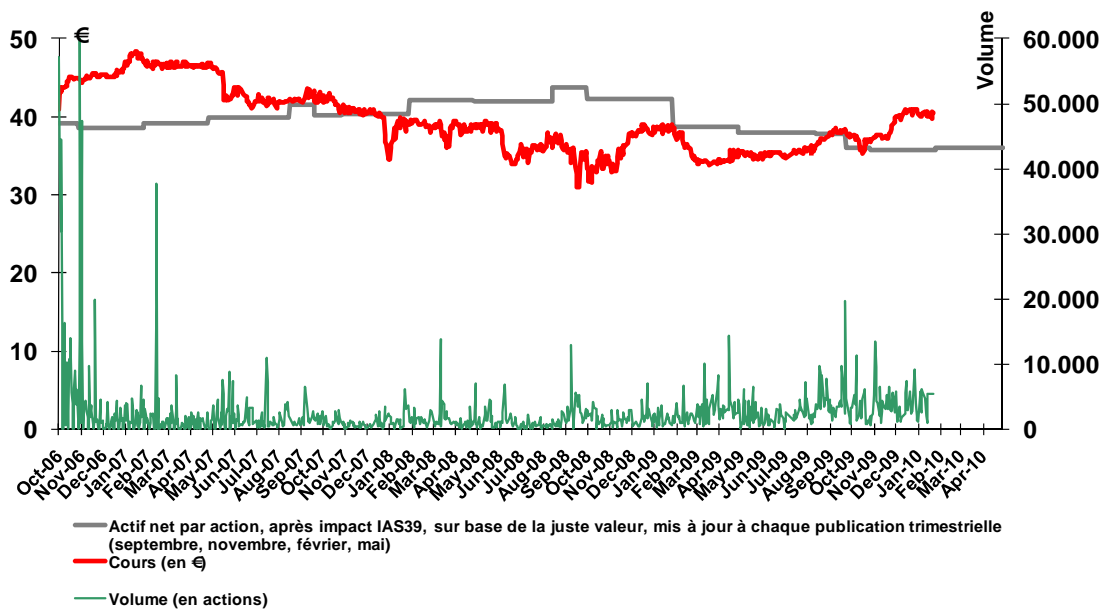
<sup>5</sup> Après déduction du dividende 2008/2009 payé en octobre 2009.

<sup>6</sup> Avant déduction du dividende 2008/2009 payé en octobre 2009.

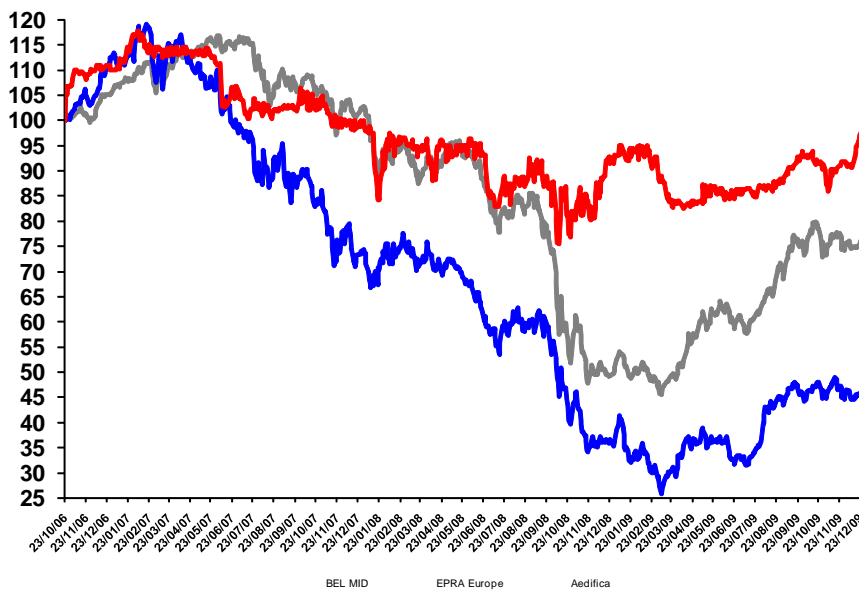
# Rapport financier semestriel Information réglementée

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

## Cours de bourse, volume et actif net par action<sup>1</sup>



## Comparaison – indices



	Spot*	Var.** (%)
Aedifica	40,00	-2,44
BEL MID	2826,34	-23,41
EPRA	1256,52	-52,94

\* Valeur du cours de Bourse et des indices au 31 décembre 2009.

\*\* Variation du cours de Bourse et des indices entre la date d'introduction en Bourse et le 31 décembre 2009.

<sup>1</sup> Les cours et volumes couvrent la période comprise entre la date de l'introduction en Bourse et le 12 février 2010. L'actif net par action couvre la même période et se prolonge jusqu'à la date de la prochaine publication trimestrielle.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 2. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5% du capital (situation au 1er septembre 2008)<sup>1</sup>.

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
Degroof Holding Luxembourg SA	549.760	11,68%
Jubeal Fondation	320.850	6,81%
SAK TIKVA & OCHER	287.275	6,10%
Degroof Global Sicav	279.567	5,94%
Free Float	3.270.705	69,47%
Nombre total d'actions (y compris actions propres)	4.708.157	100,00%

### 3. Agenda de l'actionnaire

Calendrier Financier	
Déclaration intermédiaire	18/05/2010
Communiqué annuel 30.06.2010	6/09/2010
Rapport financier annuel 2009/2010	09/2010
Assemblée générale ordinaire	12/10/2009
Dividende - Coupon 4	19/10/2009
Déclaration intermédiaire	16/11/2009
Résultats semestriels 31.12.2010	02/2011

<sup>1</sup> Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. La société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 1er septembre 2008.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### III. Rapport immobilier

#### 1. Portefeuille immobilier consolidé

##### 1.1. Immeubles de placement<sup>1</sup>

Immeubles résidentiels ou mixtes	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Superficie résidentielle (m <sup>2</sup> )	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occup.	Loyers contract.	Loyers contr. + VLE sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)
	(1)			(2)	(3)	(4)	(5)
1 Tervueren 13 A/B	4.628	621	3	84,1%	552.856	657.516	636.878
2 Sablon	4.655	3.342	30	89,2%	903.054	1.012.954	905.208
3 Complexe Laeken - Pont Neuf	5.720	4.637	42	81,3%	485.365	597.255	633.720
4 Le Bon 24-28	1.666	1.666	15	100,0%	173.286	173.286	201.260
5 Lombard 32	1.432	1.096	13	98,8%	189.197	191.537	153.829
6 Complexe Louise 331-333	4.871	1.509	8	98,0%	642.300	655.500	638.400
7 Place du Samedi 6-10	3.769	2.365	24	95,4%	284.586	298.296	295.750
8 Broqueville 8	836	836	8	98,4%	72.890	74.090	92.088
9 Bataves 71	552	312	3	100,0%	55.214	55.214	55.980
10 Tervueren 103	881	410	6	100,0%	113.914	113.914	110.875
11 Louis Hap 128	688	688	7	80,8%	53.891	66.673	66.340
12 Rue Haute	2.630	1.380	20	91,4%	206.226	225.576	286.700
13 Résidence Palace	6.388	6.189	57	81,2%	549.400	677.000	669.200
14 Churchill 157	2.210	1.955	22	86,2%	218.404	253.334	265.178
15 Auderghem 237-239-241-266-272	1.739	1.739	21	100,0%	194.632	194.632	188.288
16 Edison	2.029	758	7	76,0%	99.840	131.332	151.153
17 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	2.795	1.518	21	99,1%	272.092	274.432	280.910
18 Ionesco	930	930	10	99,2%	85.036	85.756	102.205
19 Musset	562	472	6	85,0%	41.598	48.928	53.010
20 Giono & Hugo	1.412	1.412	15	94,4%	109.470	115.950	146.360
21 Antares	439	439	7	100,0%	39.565	39.565	38.225
22 Ring	10.236	6.898	82	100,0%	820.600	820.600	780.200
23 Résidence Gauguin et Manet	2.885	2.885	35	86,0%	265.480	308.702	298.245
<b>Total du secteur "Immeubles résidentiels ou mixtes"</b>	<b>63.953</b>	<b>44.057</b>	<b>462</b>	<b>90,9%</b>	<b>6.428.896</b>	<b>7.072.042</b>	<b>7.050.002</b>

1 Surface hors sol et hors parking. Les caves ne sont prises en compte que dans des cas exceptionnels.

2 Voir lexique du rapport financier annuel 2008/2009. Il est bon de rappeler que le taux d'occupation des immeubles à appartements meublés ne peut être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels et mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

3 Voir lexique du rapport financier annuel 2008/2009. Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

4 Pour les immeubles à appartements meublés, aucune valeur locative estimée (VLE) n'a été ajoutée pour le vide.

5 La VLE est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour les immeubles à appartements meublés, les experts font abstraction de l'occupation meublée.

<sup>1</sup> Il n'est pas dans l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs par immeuble. Les adresses des immeubles sont disponibles dans le rapport financier annuel 2008/2009. Les adresses des acquisitions depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009 sont disponibles dans les communiqués de presse respectifs.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

Immeubles à appartements meublés	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Superficie résidentielle (m <sup>2</sup> )	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occup.	Loyers contract.	Loyers contr. + VLE sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)
	(1)			(2)	(3)	(4)	(5)
24 Ensemble Souveraine	11.847	11.847	116	79,9%	2.537.482	2.537.482	1.371.858 <sup>6</sup>
25 Louise 130	1.110	694	9	71,0%	206.293	206.293	153.500 <sup>6</sup>
26 Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137)	1.978	1.930	31	82,7%	550.924	550.924	323.800 <sup>6</sup>
27 Louise 270	1.043	958	14	82,8%	235.523	235.523	146.600 <sup>6</sup>
28 Vallée 48	623	623	6	68,9%	95.081	95.081	85.200 <sup>6</sup>
29 Livoume 16-18 (+ 24 parkings Livoume 7-11)	1.567	1.567	16	71,1%	364.084	364.084	248.200 <sup>6</sup>
30 Freesias	3.635	3.138	37	100,0%	481.344	481.344	304.900 <sup>6</sup>
<b>Total du secteur "Immeubles à appartements meublés"</b>	<b>21.803</b>	<b>20.757</b>	<b>229</b>	<b>79,2%</b>	<b>4.470.730</b>	<b>4.470.730</b>	<b>2.634.058<sup>6</sup></b>
Logement des seniors	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Superficie résidentielle (m <sup>2</sup> )	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occup.	Loyers contract.	Loyers contr. + VLE sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)
	(1)			(2)	(3)	(4)	(5)
31 Château Chenois	6.354	6.196	75	100,0%	775.000	775.000	798.400
32 New Philip	3.914	3.820	111	100,0%	424.300	424.300	532.000
33 Jardins de Provence	2.052	1.944	72	100,0%	348.300	348.300	350.400
34 Bel Air	5.350	4.578	161	100,0%	633.300	633.300	654.600
35 Résidence Grange des Champs	3.396	3.152	75	100,0%	374.700	374.700	391.100
36 Résidence Augustin	4.832	4.598	95	100,0%	471.200	471.200	493.100
37 Ennea	1.848	1.670	40	100,0%	169.800	169.800	160.900
38 Kasteelhof	3.500	3.335	82	100,0%	307.100	307.100	410.000
39 Wielant	4.834	4.584	103	100,0%	471.700	471.700	544.400
40 Résidence Parc Palace	6.719	6.400	180	100,0%	1.098.700	1.098.700	1.057.900
41 Résidence Service	8.716	8.332	200	100,0%	1.130.100	1.130.100	916.100
42 Résidence du Golf	6.424	6.004	202	100,0%	680.300	680.300	990.000
43 Résidence Boneput	2.993	2.747	75	100,0%	400.000	400.000	463.300
44 Résidence Aux Deux Parcs	1.423	1.348	53	100,0%	202.500	202.500	245.400
45 Résidence L'Air du Temps	2.763	2.474	88	100,0%	399.500	399.500	400.400
46 Au Bon Vieux Temps	1.268	1.203	43	100,0%	178.800	178.800	157.700
47 Op Haanven	4.675	4.202	76	100,0%	365.000	365.000	387.000
48 Résidence Exclusiv	2.758	2.600	71	100,0%	399.800	399.800	397.200
49 Séniorie Mélopée	2.777	2.497	65	100,0%	391.200	391.200	340.200
50 Logis de Famenne	1.290	1.223	96	100,0%	110.000	110.000	140.000
51 Les Charmes en Famenne	3.165	2.399	42	100,0%	265.000	265.000	278.400
52 Seniorenie La Pairelle	1.599	1.439	51	100,0%	165.000	165.000	614.000 <sup>7</sup>
53 Résidence Gaerveld	1.895	1.706	20 app.	100,0%	150.000	150.000	160.000
<b>Total du secteur "Logements des seniors"</b>	<b>84.545</b>	<b>78.450</b>	<b>2056 lits et 20 app.</b>	<b>100,0%</b>	<b>9.911.300</b>	<b>9.911.300</b>	<b>10.882.500</b>
Hôtels et autres	Superficie totale (m <sup>2</sup> )	Superficie résidentielle (m <sup>2</sup> )	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occup.	Loyers contract.	Loyers contr. + VLE sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)
	(1)			(2)	(3)	(4)	(5)
54 Hotel Martin's Brugge	11.369	0	0	100,0%	1.612.170	1.612.170	1.088.180
55 Royale 35	1.813	0	0	87,5%	162.362	185.462	174.405
56 Klooster Hotel	2.510	0	0	100,0%	528.738	528.738	420.200
57 Bara 124-126	1.539	0	0	100,0%	48.289	48.289	66.960
<b>Total du secteur "Hôtels et autres"</b>	<b>17.231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>99,1%</b>	<b>2.351.559</b>	<b>2.374.659</b>	<b>1.749.745</b>
<b>TOTAL des immeubles de placement</b>	<b>187.532</b>	<b>143.264</b>	<b>711 app. et 2.056 lits</b>	<b>n.a.</b>	<b>23.162.485</b>	<b>23.828.731</b>	<b>22.316.305<sup>6</sup></b>

1 Surface hors sol et hors parking. Les caves ne sont prises en compte que dans des cas exceptionnels.

2 Voir lexique du rapport financier annuel 2008/2009. Il est bon de rappeler que le taux d'occupation des immeubles à appartements meublés ne peut être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels et mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

3 Voir lexique du rapport financier annuel 2008/2009. Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

4 Pour les immeubles à appartements meublés, aucune valeur locative estimée (VLE) n'a été ajoutée pour le vide.

5 La VLE est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour les immeubles à appartements meublés, les experts font abstraction de l'occupation meublée.

6 Cette VLE n'est pas comparable aux loyers contractuels, car (pour les immeubles à appartements meublés) elle ne tient pas compte d'une occupation meublée.

7 Est égale à la VLE après la réalisation de l'extension de la maison de repos pour un budget de 7 millions €. La VLE de la maison de repos en l'état actuel correspond bien au loyer contractuel actuel.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 1.2. Projets et rénovations en cours

Projets ou rénovation (en millions €)	Adresse	Inv. estimé	Inv. à ce jour	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
<b>I. Projets en cours</b>						
Media Gardens	Bruxelles	14,1	0,2	13,9	2011	Construction de 75 appartements, 4 commerces, un espace pour profession libérale et 72 parkings en sous-sol.
Extension du Klooster Hotel	Louvain	12,0	2,8	9,2	2011	Construction de nouvelles chambres d'hôtel et d'un parking souterrain.
Hôtel Martin's Brugge	Bruges	1,7	0,3	1,4	2010	Intégration de l'ancien hôtel De Tassche.
Seniorerie La Pairelle	Wépion	7,0	0,5	6,5	2011/2012	Extension de la maison de repos.
Résidence Exclusiv	Bruxelles	3,2	0,0	3,2	2011/2012	Extension de la maison de repos.
Séniorie Mélopiee	Bruxelles	0,8	0,1	0,7	2010	Extension de la maison de repos.
Gaerveld MR	Hasselt	9,5	0,0	9,5	2011	Construction d'une maison de repos.
Livourne 14, 20-24	Bruxelles	4,5	2,5	2,0	2010	Conversion en résidentiel d'immeubles affectés actuellement en bureau afin de créer un ensemble avec l'immeuble Livourne 16-18.
<b>II. Projets soumis à des condition suspensives</b>						
Citadelle Dinant	Dinant	6,7	0,1	6,6	2011/2012	Développement d'une maison de repos.
Rue Haute	Bruxelles	2,5	0,0	2,5	2010	Rénovation d'un immeuble résidentiel de 20 appartements et d'une surface commerciale.
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	1,6	0,0	1,6	2012	Rénovation et extension de la maison de repos.
Logis de Famenne	Wanlin	1,5	0,0	1,5	2011/2012	Extension de la maison de repos.
<b>III. Rénovations en cours</b>						
Churchill	Bruxelles	0,5	0,1	0,4	2010	Rénovation.
<b>IV. Réserves foncières</b>						
Platanes	Bruxelles	0,2	0,2	0,0	-	Réserve foncière.
Mont-Saint-Guibert	Mont-Saint-Guibert	0,4	0,1	0,3	2010	Réserve foncière.
<b>V. Acquisition de sociétés</b>						
Héliotropes	Bruxelles	2,4	0,0	2,4	2010	Acquisition d'un immeuble à appartements meublés.
<b>Total</b>		<b>68,6</b>	<b>6,9</b>	<b>61,7</b>		
Variation de juste valeur		-	-1,2	-		
Arrondi		-	0,2	-		
<b>Montant au bilan</b>			<b>5,9</b>			

Parmi ces projets, 65% sont déjà pré-loués.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 2. Analyse du portefeuille d'immeubles en exploitation

#### 2.1. Répartition par secteur d'activité (en juste valeur)

Répartition par secteur d'activité	31 déc 2009	30 juin 2009
Immeubles résidentiels ou mixtes	32%	33%
Immeubles à appartements meublés	13%	12%
Logement des seniors	46%	46%
Hôtels et autres	9%	9%

#### 2.2. Répartition géographique (en juste valeur)

Répartition géographique	31 déc 2009	30 juin 2009
Bruxelles	64%	63%
Flandre	21%	21%
Wallonie	15%	16%

#### 2.3. Répartition des immeubles (en juste valeur)

Répartition des immeubles (juste valeur)	31 déc 2009	30 juin 2009
Ensemble Souveraine	7%	7%
Hôtel Martin's Brugge	6%	7%
Sablon	5%	5%
Résidence Service	5%	5%
Résidence Parc Palace	5%	5%
Château Chenois	4%	4%
Ring	4%	4%
Résidence Palace	3%	3%
Résidence du Golf	3%	3%
Complexe Laeken - Pont Neuf	3%	3%
Complexe Louise 331-333	3%	3%
Bel Air	3%	3%
Immeubles < 3%	49%	48%

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 2.4. Nombre d'immeubles par secteur d'activité

Nombre d'immeubles	31 déc 2009	30 juin 2009
Immeubles résidentiels ou mixtes	44	44
Immeubles à appartements meublés	26	25
Logement des seniors	23	23
Hôtels et autres	4	4
<b>Total</b>	<b>97</b>	<b>96</b>

### 2.5. Age des immeubles par type de contrat (en juste valeur)

Age des immeubles (juste valeur)	31 déc 2009	30 juin 2009
Baux triple net	55%	55%
Autres baux: immeubles de 0-5 ans	15%	15%
Autres baux: immeubles de 5-10 ans	3%	3%
Autres baux: immeubles de plus de 10 ans	27%	27%

### 2.6. Répartition de la durée initiale des baux (en juste valeur)

Durée initiale des baux (juste valeur)	31 déc 2009	30 juin 2009
< 15 ans	43%	42%
15 ans	2%	2%
> 27 ans	55%	56%

La durée moyenne restante des baux est de **16 ans**.

### 2.7. Répartition par secteur d'activité (en loyers contractuels)

Répartition par secteur d'activité	31 déc 2009	30 juin 2009
Immeubles résidentiels ou mixtes	28%	27%
Immeubles à appartements meublés	19%	20%
Logement des seniors	43%	43%
Hôtels et autres	10%	10%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 2.8. Répartition des loyers contractuels du logement des seniors (par exploitant)

Répartition des loyers contractuels du logement des seniors	31 déc 2009	30 juin 2009
New Philip *	13%	13%
Château Chenois Gestion *	18%	18%
Medibelge *	29%	29%
Futuro	10%	10%
Senior Living Group	23%	23%
Armonea	7%	7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* Depuis le 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice, Château Chenois Gestion SPRL et New Philip SA bénéficient du même actionnaire ultime que Medibelge SA (voir section 6 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus).

### 2.9. Rendement brut par secteur d'activité<sup>1</sup> (en fonction de la juste valeur)

Rendement	31 déc 2009	30 juin 2009
Immeubles résidentiels ou mixtes	5,7%	5,6%
Immeubles à appartements meublés	9,2%	10,6%
Logement des seniors	6,1%	6,2%
Hôtels et autres	7,0%	7,0%
<b>Moyenne</b>	<b>6,5%</b>	<b>6,6%</b>

### 2.10. Taux d'occupation<sup>2</sup>

#### 2.10.1. Immeubles à appartements meublés

Taux d'occupation (Immeubles à appartements meublés)	
Déc 2008	91,2%
Juin 2009	86,0%
Déc 2009	79,2%

<sup>1</sup> Le rendement brut est calculé comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels y compris les garanties locatives) / (Juste valeur des immeubles concernés).

- Pour les appartements meublés: (Chiffre d'affaires au 31 décembre 2009 annualisé et HTVA) / (Juste valeur des immeubles concernés + goodwill + mobilier).

<sup>2</sup> Le taux d'occupation est calculé comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels y compris les 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 des immeubles de placement.

- Pour les appartements meublés : % des jours loués pour le semestre. 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 différente.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 2.10.2. Portefeuille total (hors appartements meublés)

#### Taux d'occupation (Portefeuille total hors appartements meublés)

Déc 2008	97,4%
Juin 2009	96,3%
Déc 2009	96,6%

## 3. Le marché immobilier

### 3.1. Marché résidentiel<sup>1</sup>

Dans un contexte de crise financière et économique globale, le marché immobilier résidentiel belge a continué en 2009 à bien résister, en tout cas en ce qui concerne les prix. Après un premier semestre plus faible, un redressement s'est manifesté après l'été, ce qui permet de dire que les petites et moyennes habitations ont maintenu leur prix de référence aux alentours de 210.000€. Le prix des appartements a quant à lui connu une légère augmentation de 2%, à 203.000€. En ce qui concerne les terrains à bâtir, leur surface moyenne a baissé de 10%, ce qui a poussé les prix par mètre carré à la hausse (+9%). Par conséquent, le prix moyen par parcelle s'est maintenu à 130.000€. Seuls les logements plus grands ont perdu 3%, à 339.000€. Les catégories de prix supérieurs, à partir de 450.000€, se sont repliées de 8% au niveau de 2006.

Cependant, la crise se fait ressentir dans l'activité immobilière elle-même : par rapport à 2008, ce sont 11% de maisons unifamiliales, 17% d'appartements et même 20% de terrains à bâtir qui se sont vendus en moins.

Cette baisse d'activité connaît plusieurs causes. D'une part, il y a le contexte général de la crise financière et économique. Ensuite, le taux d'intérêt réel, c'est-à-dire la différence entre le taux de base pour les emprunts hypothécaires et l'inflation, a augmenté à 6% au deuxième trimestre de 2009. Il faut remonter à 1995 pour retrouver un tel niveau. Un taux d'intérêt réel élevé diminue la tendance à l'investissement. L'activité immobilière de 1995 s'est manifestée par 72.228 ventes de logements, ce qui est comparable aux chiffres provisoires pour 2009. Troisièmement, il y a l'octroi de crédit par les banques. Entre 2005 et mi-2008, les quotités d'emprunt allant jusqu'à 120% du montant d'acquisition ont fait exploser le marché. Actuellement, la quotité classique est plutôt de 85%, ce qui signifie que l'acheteur doit disposer d'environ un quart du prix d'acquisition, en tenant compte des droits d'enregistrement et des autres frais de transaction. Au cours des dernières années, l'épargne des ménages s'est pour ainsi dire vidée suite à l'acquisition accélérée de logements. Cette épargne doit donc d'abord se reconstituer, ce qui, dans le contexte économique actuel, nécessitera plusieurs années.

Un autre phénomène intéressant est le fait que depuis la régionalisation et la modification du régime des droits d'enregistrement en janvier 2002, le nombre de ventes de logements a augmenté de 14% en Flandre et de 10% en Wallonie, tandis que la baisse des ventes entre 2007 et 2009 s'est limitée à 12% en Flandre contre 16% en Wallonie. Bruxelles a connu une forte hausse entre 2005 et 2007 (+31%), mais subit actuellement une chute de 36%. La combinaison en Flandre de droits

<sup>1</sup> Rédigé par Stadim CVBA le 15 janvier 2010.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

d'enregistrement plus bas et la possibilité d'y transférer le droit d'enregistrement d'un logement à l'autre semble donc être un système qui fonctionne mieux.

L'activité plus faible sur le marché acquisitif générera dans les années à venir une augmentation de la demande sur le marché locatif. Cependant, la contraction économique ne permettra pas d'augmenter les loyers. Au contraire, le chômage croissant va amplifier la problématique de logement pour les personnes financièrement les plus faibles. La diminution du pouvoir d'achat constitue en effet la plus grande menace pesant sur les prix sur le marché acquisitif. Les attentes concernant les autres paramètres déterminant les prix, à savoir l'inflation et les éléments constituant le financement (taux d'intérêt, quotité et durée de l'emprunt), semblent rester assez stables. En ce qui concerne la fiscalité, aucun changement fondamental n'est attendu.

### 3.2. Marché des appartements meublés

La présence à Bruxelles des institutions européennes, de l'OTAN et de nombreux QG d'entreprises internationales a vu l'émergence, vers la fin des années 80 et le début des années 90, des exploitations d'appartements meublés pour répondre à la demande croissante de la communauté expatriée. Cette demande s'est encore accrue avec l'augmentation du nombre de congrès internationaux organisés à Bruxelles.

Dans ce secteur très concurrentiel, on voit poindre depuis quelques années une multitude de petites exploitations et un nombre important d'investisseurs indépendants qui se lancent dans la location meublée à titre privé.

Parallèlement, les principaux acteurs du marché se sont fortement professionnalisés en offrant un meilleur service à la clientèle « business », dans le but de la fidéliser. La professionnalisation du secteur se marque également dans d'autres villes telles qu'Anvers, et via la constitution d'une association professionnelle regroupant les propriétaires de « business flats » (Vereniging van Businessflatuitbaters ou VBF ; [www.businessflats.org](http://www.businessflats.org)). Signalons également que ce secteur est devenu l'objet d'une réglementation spécifique, notamment en Communauté flamande<sup>1</sup>.

Le marché belge des « business flats » est caractérisé par la dispersion des exploitants ainsi que par son manque de transparence. A notre connaissance, cette niche de marché n'a jusqu'ici fait l'objet d'aucune étude indépendante.

Le marché des « business flats » a connu une augmentation de la demande et des loyers jusqu'à la fin de l'année 2008. La crise financière mondiale a cependant inversé cette tendance depuis le printemps 2009. A la suite des premiers signes de redressement économique, ce marché a connu un automne 2009 plus clément. L'on s'attend à ce que ce marché bien spécifique connaisse une baisse saisonnière accentuée par la crise économique en hiver 2009/2010, pour ensuite s'améliorer à partir du printemps 2010.

---

<sup>1</sup> Décret du 10 juillet 2008 sur le logement touristique (et ses arrêtés d'exécution entrés en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2010).

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 3.3. Marché du logement des seniors<sup>1</sup>

Le marché non résidentiel connaît un double problème dans plusieurs segments. D'une part, il y a le problème croissant du vide locatif causé par la combinaison des volumes de construction importants de ces dernières années et la diminution de l'activité économique. D'autre part, le vide locatif plus important et le cash flow moins élevé des sociétés mettent les loyers sous pression. L'intérêt de l'investisseur demeure présent tant qu'il dispose d'une capacité financière suffisante et de suffisamment de certitude quant aux loyers futurs. Pour les biens correspondant à ces critères, les rendements exigés sont restés stables tout au long de l'année 2009. Le logement des seniors, sous ses diverses formes, semble correspondre à ces critères et attire donc de plus en plus de candidats-acheteurs. Les exploitants de logements des seniors trouvent aussi leur intérêt dans la séparation de l'immobilier et de l'exploitation. Par conséquent, les rendements locatifs et les valeurs de vente sont restés stables.

## 4. Rapport des experts<sup>2</sup>

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur du patrimoine d'Aedifica en date du 31 décembre 2009.

Aedifica a confié aux experts la mission de déterminer la valeur d'investissement et la juste valeur du portefeuille. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des *International Valuation Standards* émis par l'IVSC.

Nous avons agi en qualité d'expert indépendant. Les experts disposent d'une qualification pertinente et reconnue et ont une expérience récente pour la situation et le type d'immeubles concernés.

Les biens sont considérés compte tenu des baux en cours ainsi que de tous droits et obligations que ces engagements entraîneraient. Nous avons évalué chaque entité individuellement. Les évaluations ne tiennent pas compte d'une valeur potentielle qui peut être générée en offrant le portefeuille dans son ensemble sur le marché. Nos évaluations ne tiennent pas compte des frais de commercialisation propres à une transaction, tels que les frais de courtage ou de publicité. Nos évaluations sont basées sur l'inspection des biens immobiliers, les renseignements fournis par les requérants dont e.a. la situation locative et les superficies, les croquis ou plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liée au bien ainsi que les aspects de conformité et de pollution. Les informations transmises ont été considérées comme exactes et complètes. Nos évaluations sont établies en considérant qu'aucun élément non communiqué n'est susceptible d'affecter la valeur du bien.

La juste valeur du portefeuille s'élève à 359.955.949€ au 31 décembre 2009, dont 354.092.915€ pour les immeubles de placement en exploitation. Actuellement, les loyers contractuels s'élèvent à 23.162.485€ ce qui correspond à un rendement locatif initial de 6,54%<sup>3</sup> par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. En supposant que les immeubles en exploitation, à l'exception des

<sup>1</sup> Rédigé par Stadim CVBA le 15 janvier 2010.

<sup>2</sup> Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de de Crombrughe & Partners SA et Stadim CVBA.

<sup>3</sup> 6,48% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

appartements meublés, soient loués à 100% et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à 23.828.731€, soit un rendement locatif initial de 6,73%<sup>1</sup> par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation.

Dans le contexte d'un reporting conforme aux *International Financial Reporting Standards*, nos évaluations reflètent la juste valeur :

- La juste valeur ou *fair value* est définie par la norme IAS 40 comme étant le montant pour lequel un actif serait échangé entre deux parties agissant en connaissance de cause, librement et sans intérêts particuliers, réciproques ou non. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si l'on respecte la définition de la valeur de marché. La valeur de marché doit en outre refléter les contrats de location en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou *cash-flow*), ainsi que des hypothèses raisonnables quant aux revenus locatifs potentiels et les frais envisagés.
- Les frais d'actes nécessitent dans ce contexte une adaptation aux frais de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions, les experts agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : le « *fiscal engineering* » étant en grande partie appliqué sous diverses formes (d'ailleurs parfaitement légales), implique que l'impact des frais de transaction sur d'importants immeubles d'investissement dont la valeur dépasse 2,5 millions € est limité à 2,5%. La valeur d'investissement correspond dès lors à la *fair value* plus 2,5% de frais d'actes. La *fair value* est dès lors calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Les objets situés sous ce seuil de 2,5 millions € restent assujettis aux droits d'enregistrement d'usage et leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais tenant compte des baux en cours. Dans ce cas précis et pour de l'immobilier résidentiel, la juste valeur tient compte de la plus-value potentielle en cas de vente par appartement.

de Crombrughe & Partners SA, le 5 février 2010  
Stadim CVBA, le 9 février 2010

---

<sup>1</sup> 6,67% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### IV. Etats financiers consolidés résumés

#### 1. Compte de résultats consolidé

<b>Semestre clôturé le 31 décembre</b> (x 1.000 €)		Notes annexes	31/12/2009	31/12/2008
I.	Revenus locatifs		11.240	11.551
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III.	Charges relatives à la location		-79	-39
	<b>Résultat locatif net</b>		<b>11.161</b>	<b>11.512</b>
IV.	Récupération de charges immobilières		11	35
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		537	582
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		-537	-582
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location		-525	-597
	<b>Résultat immobilier</b>		<b>10.647</b>	<b>10.950</b>
IX.	Frais techniques		-390	-333
X.	Frais commerciaux		-215	-298
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués		-55	-105
XII.	Frais de gestion immobilière		-295	-308
XIII.	Autres charges immobilières		-423	-497
	<b>Charges immobilières</b>		<b>-1.378</b>	<b>-1.541</b>
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>9.269</b>	<b>9.409</b>
XIV.	Frais généraux		-1.327	-1.299
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation		132	-24
	<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>8.074</b>	<b>8.086</b>
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		-2.630	-1.277
	<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>5.444</b>	<b>6.809</b>
XIX.	Revenus financiers		139	1.071
XX.	Charges d'intérêts		-3.741	-4.333
XXI.	Autres charges financières		-1.224	-8.973
	<b>Résultat financier</b>	9	<b>-4.826</b>	<b>-12.235</b>
XXII.	Produits des participations mises en équivalence		0	0
	<b>Résultat avant impôt</b>		<b>618</b>	<b>-5.426</b>
XXIII.	Impôts des sociétés		-27	-22
XXIV.	Exit tax		0	0
	<b>Impôt</b>		<b>-27</b>	<b>-22</b>
	<b>Résultat net</b>		<b>591</b>	<b>-5.448</b>
Attribuable à :				
	Intérêts minoritaires		0	0
	<b>Part du groupe</b>		<b>591</b>	<b>-5.448</b>
	Résultat de base par action (€)	10	0,13	-1,21
	Résultat dilué par action (€)	10	0,13	-1,21

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 2. Etat du résultat global consolidé

<b>Semestre clôturé le 31 décembre</b>		<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<i>(x 1.000 €)</i>			
I.	Résultat net	591	-5.448
II.	Autres éléments du résultat global		
	Variation de la juste valeur des instruments financiers	-158	-2.609
	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-121	-505
	Autres éléments du résultat global	-36	626
	<b>Résultat global</b>	<b>276</b>	<b>-7.936</b>

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 3. Bilan consolidé

<i>(x 1.000 €)</i>			
ACTIF	Notes annexes	31/12/2009	30/06/2009
<b>I. Actifs non courants</b>			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles		84	108
C. Immeubles de placement	6	359.956	356.286
E. Autres immobilisations corporelles		1.625	1.708
F. Actifs financiers non courants		401	3.179
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
<b>Total actifs non courants</b>		<b>363.922</b>	<b>363.137</b>
<b>II. Actifs courants</b>			
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		811	1.086
E. Créances fiscales et autres actifs courants		2.592	2.874
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	833	952
G. Comptes de régularisation		142	393
<b>Total actifs courants</b>		<b>4.378</b>	<b>5.305</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>368.300</b>	<b>368.442</b>

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

(x 1.000 €)		Notes annexes	31/12/2009	30/06/2009
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>				
A.	Capital	7	113.380	108.430
B.	Primes d'émission		18.028	18.028
C.	Actions propres		-144	-144
D.	Réserves		53.455	69.962
E.	Résultat*		591	-8.893
F.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-9.206	-9.085
G.	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	9	-6.278	-5.584
H.	Ecarts de conversion		0	0
<b>Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>			<b>169.826</b>	<b>172.714</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>			<b>0</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			<b>169.826</b>	<b>172.715</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>I. Passifs non courants</b>				
A.	Provisions		0	0
B.	Dettes financières non courantes			
a.	Etablissements de crédit	8	178.426	176.285
C.	Autres passifs financiers non courants	9	14.784	13.538
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E.	Autres passifs non courants		0	0
F.	Passifs d'impôts différés		0	0
<b>Total des passifs non courants</b>			<b>193.210</b>	<b>189.823</b>
<b>II. Passifs courants</b>				
A.	Provisions		0	0
B.	Dettes financières courantes			
a.	Etablissements de crédit		0	0
b.	Location-financement		0	0
C.	Autres passifs financiers courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a.	Exit tax		360	429
b.	Autres		3.405	3.588
E.	Autres passifs courants		0	0
F.	Comptes de régularisation		1.499	1.887
<b>Total des passifs courants</b>			<b>5.264</b>	<b>5.904</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			<b>198.474</b>	<b>195.727</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>			<b>368.300</b>	<b>368.442</b>

\* La ventilation entre résultat de l'exercice et résultat reporté des exercices antérieurs est fournie dans le tableau consolidé des variations de capitaux propres.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

<i>(x 1.000 €)</i>		
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Résultat net	591	-5.448
Intérêts minoritaires	0	0
Impôts	27	22
Amortissements	168	158
Réductions de valeur	73	15
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	2.630	1.277
Plus-values nettes réalisées	0	0
Résultat financier	4.826	12.235
Variation des créances commerciales (+/-)	202	-499
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	282	305
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	251	207
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax)	-161	-163
Variation des comptes de régularisation passifs	-388	-688
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>	<b>8.501</b>	<b>7.421</b>
Impôts payés	-48	-55
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>	<b>8.453</b>	<b>7.366</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-7	-7
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement	-46	-6.914
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-54	-49
Acquisitions de projets de développement	-1.461	-1.731
Cessions d'immeubles de placement	0	0
Variation nette des créances non courantes	2.799	1.200
Investissements nets en autres immobilisations	0	0
<b>Flux de trésorerie d'investissement nets</b>	<b>1.231</b>	<b>-7.501</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Augmentation de capital, nette de frais	0	0
Cessions d'actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-8.114	-7.471
Variation nette des lignes de crédit bancaires	2.141	21.701
Variation nette des autres emprunts	0	0
Charges financières nettes payées	-3.759	-3.472
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	0	-2.527
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	-71	-8.160
<b>Flux de trésorerie de financement nets</b>	<b>-9.803</b>	<b>71</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Flux de trésorerie totaux de la période</b>	<b>-119</b>	<b>-64</b>
<b>RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	952	373
Flux de trésorerie totaux de la période	-119	-64
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période</b>	<b>833</b>	<b>309</b>

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

Semestre clôturé le 31 décembre									
(x 1.000 €)	30/06/2008	Variation de capital en espèces	Augmentation de capital par apports en nature et fusions	Acquisitions / cessions d'actions propres	Impact des entrées en portefeuille	Résultat de l'exercice	Affectation du résultat	Autres	31/12/2008
Capital	102.830	0	3.400	0	0	0	0	0	106.230
Primes d'émission	18.028	0	0	0	0	0	0	0	18.028
Actions propres	-144	0	0	0	0	0	0	0	-144
Réserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indisp. - entrées immeubles	57.423	0	0	0	626	0	0	0	58.049
Indisp. - actions propres	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Indisp. - autres	3.290	0	0	0	0	0	6.557	0	9.847
Disp.	1.213	0	0	0	0	0	577	0	1.790
Résultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exercices antérieurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exercice	14.605	0	0	0	0	-5.448	-14.605	0	-5.448
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8.518	0	0	0	-505	0	0	0	-9.023
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sur instruments de couverture	5.037	0	0	0	0	0	0	-9.779	-4.742
<b>Sous-total</b>	<b>193.908</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>-5.448</b>	<b>-7.471</b>	<b>-9.779</b>	<b>174.731</b>
Intérêts minoritaires	1	0	0	0	0	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>193.909</b>	<b>0</b>	<b>3.400</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>-5.448</b>	<b>-7.471</b>	<b>-9.779</b>	<b>174.732</b>

	30/06/2009	Variation de capital en espèces	Augmentation de capital par apports en nature et fusions	Acquisitions / cessions d'actions propres	Impact des entrées en portefeuille	Résultat de l'exercice	Affectation du résultat	Autres	31/12/2009
Capital	108.430	0	4.950	0	0	0	0	0	113.380
Primes d'émission	18.028	0	0	0	0	0	0	0	18.028
Actions propres	-144	0	0	0	0	0	0	0	-144
Réserves	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indisponible	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Immunisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponible	69.818	0	0	0	-36	0	-16.471	0	53.311
Résultat	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exercices antérieurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Exercice	-8.893	0	0	0	0	591	8.893	0	591
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-9.085	0	0	0	-121	0	0	0	-9.206
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sur instruments de couverture	-5.584	0	0	0	0	0	-536	-158	-6.278
<b>Sous-total</b>	<b>172.714</b>	<b>0</b>	<b>4.950</b>	<b>0</b>	<b>-157</b>	<b>591</b>	<b>-8.114</b>	<b>-158</b>	<b>169.826</b>
Intérêts minoritaires	1	0	0	0	0	0	0	-1	0
<b>TOTAL</b>	<b>172.715</b>	<b>0</b>	<b>4.950</b>	<b>0</b>	<b>-157</b>	<b>591</b>	<b>-8.114</b>	<b>-159</b>	<b>169.826</b>

Entre le 31 décembre 2008 et le 30 juin 2009, la présentation, la dénomination et la qualification de certains postes des capitaux propres ont été modifiées, comme expliqué en page 118 du rapport financier annuel 2008/2009.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 6. Notes annexes

#### Note annexe 1: informations générales

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers « la société » ou « la société-mère ») est une sicaf immobilière (société d'investissement à capital fixe en immobilier) publique de droit belge. Elle est constituée sous la forme d'une société anonyme, dont les principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 7. L'adresse du siège social de la société est la suivante :  
Avenue Louise 331-333, B-1050 Bruxelles.

Aedifica est la principale société belge cotée spécialisée en investissement immobilier résidentiel. Sa stratégie consiste à créer un portefeuille équilibré générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

Pour réaliser son objectif, Aedifica (et ses filiales, formant ensemble « le groupe ») diversifie ses investissements dans le secteur immobilier résidentiel.

Aedifica détient à la fois :

- des immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes de Belgique avec des baux classiques ;
- des immeubles exploités en appartements meublés situés au cœur de Bruxelles avec des baux à plus court terme ;
- et du logement des seniors avec des baux de très longue durée.

Aedifica cherche à investir :

- dans des immeubles existants déjà loués;
- et dans des projets en état futur d'achèvement à haute valeur ajoutée.

Les actions de la société sont cotées sur Euronext Brussels (marché continu) depuis le mois d'octobre 2006.

L'exercice social d'Aedifica court du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin. La publication des états financiers consolidés résumés clôturés au 31 décembre 2009 a été approuvée par le Conseil d'administration le 15 février 2010 pour publication le 16 février 2010 (conformément au calendrier financier publié par Aedifica dans son rapport financier annuel précédent).

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Note annexe 2: méthodes comptables

#### Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période du 1er juillet au 31 décembre 2009. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et des interprétations de l' « International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), publiées et effectives au 31 décembre 2009 qui ont été approuvées par l'Union européenne (« UE »), et notamment de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Celles-ci correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » « IASB ») en vigueur au 31 décembre 2009 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le groupe. Les états financiers consolidés résumés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions des arrêtés royaux relatifs aux sicafi (des 10 avril 1995, 10 juin 2001 et 21 juin 2006).

Les états financiers consolidés résumés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros sous forme résumée, comme l'autorise la norme IAS 34. Ils doivent être lus en conjonction avec les états financiers consolidés clôturés au 30 juin 2009 repris dans le rapport financier annuel 2008/2009.

Les états financiers consolidés résumés sont établis en respectant le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (notamment les produits dérivés).

Les états financiers consolidés résumés sont établis selon la méthode de la comptabilité d'engagement, et sur une base de continuité d'exploitation, sur un horizon de temps prévisible.

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables par le groupe depuis le 1er juillet 2009, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés résumés :

- Norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » et amendement à la norme IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » ;
- Norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » ;
- Interprétation IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers » ;
- Interprétation IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger » ;
- Interprétation IFRIC 17 « Distribution d'actifs non monétaires aux propriétaires » ;
- Interprétation IFRIC 18 « Transfert d'actifs provenant de clients » ;
- Amendement à la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts » ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » ;
- Amendements aux normes IAS 32 et IAS 1 « Présentation des états financiers - Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation » ;
- Amélioration de 19 normes IFRS publiées le 22 mai 2008 (sur les 20 normes améliorées à cette occasion, seule la norme IAS 40 était pertinente pour Aedifica – voir ci-dessous) ;
- Amendements aux normes IFRS 1 et IAS 27 « Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement, ou une entreprise associée » ;
- Amendement à la norme IAS 39 « Eléments éligibles à la couverture » ;
- Amendement à la norme IAS 39 « Reclassement des actifs financiers – date d'entrée en vigueur et transition » ;

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

- Amendement à la norme IFRS 7 « Instruments financiers : information à fournir » ;
- Amendement à l'interprétation IFRIC 9 et à la norme IAS 39 « Réévaluation des dérivés incorporés ».

Les nouvelles normes et nouveaux amendements ci-dessous sont obligatoirement applicables par le groupe depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, et ont eu un impact sur les états financiers consolidés résumés :

- Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » (cet amendement a entraîné l'ajout de l'état du résultat global dans les présents états financiers résumés, à la suite du compte de résultats consolidé) ;
- Amélioration de la norme IAS 40 « Immeubles de placement » publiée le 22 mai 2008 (cette amélioration a entraîné 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. 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).

Les normes, amendements et interprétations publiés mais non encore obligatoires n'ont pas été adoptés de manière anticipée, et font actuellement l'objet d'une analyse par le groupe.

### Note annexe 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est fourni en note annexe 2.2 des états financiers consolidés 2009 (voir pages 98 à 103 du rapport financier annuel 2008/2009). Ces principales méthodes comptables sont inchangées, à l'exception de celle relative aux projets de développement qui sont, depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009, valorisés à leur juste valeur conformément à l'amélioration de la norme IAS 40 mentionnée ci-dessus.

### **Note annexe 3: information sectorielle**

L'information sectorielle est constituée des secteurs d'activité suivants :

- Non meublés : il s'agit des immeubles résidentiels et mixtes situés en ville. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles.
- Meublés : il s'agit des appartements meublés, situés dans les quartiers cotés de Bruxelles, capitale de l'Europe. Ils sont destinés à une clientèle internationale, avec des durées de baux relativement courts. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles meublées.
- Logement des seniors : il s'agit des maisons de repos et des résidences-services, avec des baux de très longue durée qui ont un caractère « triple net » (ce qui explique l'absence de charges d'exploitation).
- Hôtels et autres : il s'agit principalement des hôtels, avec des baux de très longue durée qui ont un caractère « triple net » (il n'y a pas de charge d'exploitation pour les hôtels).

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du groupe et sa structure de reporting interne.

	Non meublés	Meublés	31/12/2009			Inter-sectoriel	Total
			Logement des seniors	Hôtels et autres	Non alloué		
Revenus locatifs	3.126	1.997	4.973	1.182	0	-38	11.240
Résultat locatif net	3.064	1.984	4.973	1.178	0	-38	11.161
Résultat immobilier	3.047	1.488	4.973	1.177	0	-38	10.647
Résultat d'exploitation des immeubles	2.285	910	4.973	1.162	-23	-38	9.269
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT</b>	<b>2.271</b>	<b>918</b>	<b>4.973</b>	<b>1.161</b>	<b>-1.249</b>	<b>0</b>	<b>8.074</b>
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>							

	Non meublés	Meublés	31/12/2008			Inter-sectoriel	Total
			Logement des seniors	Hôtels et autres	Non alloué		
Revenus locatifs	3.180	2.476	4.790	1.143	0	-38	11.551
Résultat locatif net	3.157	2.460	4.790	1.143	0	-38	11.512
Résultat immobilier	3.139	1.916	4.790	1.143	0	-38	10.950
Résultat d'exploitation des immeubles	2.301	1.275	4.790	1.081	0	-38	9.409
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT</b>	<b>2.248</b>	<b>1.262</b>	<b>4.790</b>	<b>1.081</b>	<b>-1.295</b>	<b>0</b>	<b>8.086</b>
<b>RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>							

### Note annexe 4: caractère saisonnier ou cyclique des activités

Parmi les quatre secteurs d'activité d'Aedifica, seul le secteur des appartements meublés présente un caractère saisonnier, qui se marque au niveau du taux d'occupation des appartements (traditionnellement plus élevé au printemps et en automne qu'en été et en hiver), et partant du chiffre d'affaires et du résultat d'exploitation. Ces variations tendent à se compenser sur un semestre. Depuis le printemps 2009, on observe une tendance à l'amplification des mouvements saisonniers.

La sensibilité des activités d'Aedifica aux cycles économiques est présentée en page 2 du rapport financier annuel 2008/2009 (section "risques de marché").

### Note annexe 5: éléments inhabituels

Aucun élément inhabituel opérationnel n'est de nature à être mentionné pour le semestre sous revue.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Note annexe 6: immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
<b>Valeur comptable au 01/07/2008</b>	<b>344.067</b>	<b>3.279</b>	<b>347.346</b>
Acquisitions	16.264	0	16.264
Activation de charges d'intérêt	0	142	142
Activation de frais de personnel	0	21	21
Activation d'autres dépenses	491	2.659	3.150
Mise en exploitation	410	-410	0
Variation de la juste valeur	-9.253	-475	-9.728
Autres prises en résultat	0	-21	-21
Transferts en capitaux propres	-888	0	-888
<b>Valeur comptable au 30/06/2009</b>	<b>351.091</b>	<b>5.195</b>	<b>356.286</b>
<b>Valeur comptable au 01/07/2009</b>	<b>351.091</b>	<b>5.195</b>	<b>356.286</b>
Acquisitions	4.886	0	4.886
Activation des charges d'intérêt	0	122	122
Activation de frais de personnel	0	25	25
Activation d'autres dépenses	198	1.116	1.314
Mise en exploitation	0	0	0
Variation de la juste valeur	-2.035	-595	-2.630
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-47	0	-47
<b>VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2009</b>	<b>354.093</b>	<b>5.863</b>	<b>359.956</b>

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. 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.

Les principales acquisitions d'immeubles de placement du semestre sont les suivantes :

Nom	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles*	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
(x 1.000 €)					
Freesias	Immeubles à appartements meublés	4.950	-	30/12/2009	Apport en nature
<b>Total</b>		<b>4.950</b>			

\* pour déterminer le nombre d'actions à émettre, le rapport d'échange et/ou la valeur des titres acquis.

\*\* et d'intégration en résultat.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Note annexe 7: capital

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5% des actions, sont mentionnés ci-dessous (conformément aux déclarations de transparence reçues par la société au 31/12/2009) :

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	Fraction du capital
Degroof Holding Luxembourg SA	549.760	11,68%
Jubeal Fondation	320.850	6,81%
SAK TIKVA & OCHER	287.275	6,10%
Degroof Global Sicav	279.567	5,94%

Le capital d'Aedifica a évolué comme suit au cours du semestre :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au 01/07/2009	4.579.047	109.394
Augmentations de capital (apport en nature)	129.110	4.950
<b>Situation au 31/12/2009</b>	<b>4.708.157</b>	<b>114.344</b>

Le capital représenté s'entend avant déduction des frais d'augmentation de capital (le capital repris dans le bilan étant, conformément aux normes IFRS, présenté après déduction de ces frais).

Sur les 4.708.157 actions, 4.579.047 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels. Les 129.110 actions restantes seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2009/2010 qui aura lieu en octobre 2010. Ces actions jouissent cependant des mêmes droits et avantages que les actions cotées, sous réserve qu'elles prennent part aux résultats et donnent droit au dividende de l'exercice au cours duquel elles ont été émises *pro rata temporis* à compter du jour de leur émission, et qu'elles doivent rester nominatives jusqu'à la date de leur admission à la cotation.

Les augmentations de capital jusqu'au 30 juin 2009 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2008/2009. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées. Les actions sont sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées. Chacune des actions confère un droit de vote.

Aedifica SA détient 2.250 actions propres.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Note annexe 8: dettes financières

(x 1.000 €)	31/12/2009	30/06/2009
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	178.426	176.285
<b>TOTAL</b>	<b>178.426</b>	<b>176.285</b>

Aedifica dispose de lignes de crédit bancaire (présentées en dettes financières non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par quatre banques (*club deal* regroupant la Banque Degroof, ING, BNP Paribas Fortis, et LBLux). Dans le cadre de ce crédit, Aedifica peut utiliser jusqu'à 210 millions € suivant ses besoins dans le cadre d'acquisitions d'immeubles, pour autant que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 ne dépasse pas 60%, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en € pour une durée de 1, 3 ou 6 mois, à un taux fixé par rapport au taux euribor correspondant prévalant au moment du tirage. Au 31 décembre 2009, les montants sont tirés à 1 mois. Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise, s'est élevé, au cours de la période, à 4,3% après activation des intérêts intercalaires (4,0% au premier semestre 2008/2009 ; 3,9% sur la totalité de l'exercice 2008/2009) ou à 4,4% avant activation des intérêts intercalaires (4,1% au premier semestre 2008/2009 ; 4,0% sur la totalité de l'exercice 2008/2009). Les lignes de crédit arriveront à échéance le 29 mai 2011.

La dette financière nette est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour évaluer son endettement. La dette financière nette se définit comme la somme des dettes financières courantes et non courantes, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La dette financière nette n'incorpore pas la juste valeur des dérivés liés à l'endettement. La définition de la dette financière nette peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. La dette financière nette ne constitue pas un élément du calcul du ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006.

(x 1.000 €)	31/12/2009	30/06/2009
Dettes financières	178.426	176.285
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-833	-952
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>	<b>177.593</b>	<b>175.333</b>

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Note annexe 9: instruments de couverture

#### 1. Cadre général :

Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe (couverture de flux de trésorerie). Toutes les couvertures se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (*interest rate swaps* ou « IRS ») 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 ») qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 44 du rapport financier annuel 2008/2009. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Les tableaux ci-dessous présentent le détail des instruments de couverture.

Analyse au 30 juin 2009:							
Instrument	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture sans marge (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	50.000	2/05/2006	3	5	-	3,41%	-1.682
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97%	-1.318
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93%	-1.383
IRS*	11.000	30/03/2010	3	32	-	4,61%	-860
Multi-callable IRS*	33.679	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39%	-4.074
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02%	-1.311
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25%	-1.219
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25%	-814
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18%	-877
<b>TOTAL</b>	<b>191.679</b>						<b>-13.538</b>

\* Nominal amortissable sur la durée du sw ap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

Analyse au 31 décembre 2009:							
Instrument	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture sans marge (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS	50.000	2/05/2006	3	5	-	3,41%	-1.430
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97%	-1.567
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93%	-1.359
IRS*	11.000	30/03/2010	3	32	-	4,61%	-1.254
Multi-callable IRS*	33.187	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39%	-4.503
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02%	-1.392
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25%	-1.391
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25%	-932
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18%	-956
<b>TOTAL</b>	<b>191.187</b>						<b>-14.784</b>

\* Nominal amortissable sur la durée du sw ap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### 2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée :

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IAS 39, de la variation de la juste valeur (-158 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée. La partie inefficace (-288 k€), au sens de la norme IAS 39, se retrouve dans le résultat financier.

(x 1.000 €)	31/12/2009	30/06/2009
<b>Partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés:</b>		
En début de période	-5.789	4.832
Variation de la partie efficace de la variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-1.628	-10.088
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés en couverture	1.470	-533
<b>EN FIN DE PERIODE</b>	<b>-5.947</b>	<b>-5.789</b>

(x 1.000 €)	31/12/2009	30/06/2009
<b>Partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés :</b>		
En début de période	-331	205
Variation de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	-288	-536
<b>EN FIN DE PERIODE</b>	<b>-619</b>	<b>-331</b>

### 3. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée :

Outre la charge de 288 k€ citée dans le dernier tableau ci-dessus, le résultat financier comprend une charge de 800 k€ (31 décembre 2008 : 8.700 €) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, c'est-à-dire les *multi-callable IRS* dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée.

### 4. Sensibilité :

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des *interest rate swaps* pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 502 k€ (534 k€ au 30 juin 2009). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des *multi-callable interest rate swaps* (pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée) ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent une option vendue, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » des *multi-callable interest rate swaps* à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 585 k€ (573 k€ au 30 juin 2009) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Note annexe 10: résultat par action

Le résultat par action (« EPS » tel que défini par IAS 33), se calcule de la manière suivante :

	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	591	-5.448
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	4.578.201	4.501.821
EPS de base (en €)	0,13	-1,21
EPS dilué (en €)	0,13	-1,21

Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour déterminer le niveau du dividende proposé. Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 est le résultat net (part du groupe) après exclusion des variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers de couverture. La définition du résultat hors IAS 39 et IAS 40 peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes.

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net (part du groupe)	591	-5.448
Moins: Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	2.630	1.277
Moins: Variation de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39)	<u>1.088</u>	<u>8.826</u>
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	4.309	4.655
Dénominateur* (en actions)	4.641.529	4.507.866
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (en €)	0,93	1,03

\* Nombre de droits au dividende attendus en fin d'exercice.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Note annexe 11: actif net par action

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

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 37,74€ par action du 30 juin 2009 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2009, et doit donc être corrigé de 1,77€ par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2009. 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).

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Note annexe 12: éléments éventuels

Un relevé des éléments éventuels au 30 juin 2009 est fourni en note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2008/2009 (voir pages 123-126). Aucune adaptation importante n'est à mentionner au terme du premier semestre de l'exercice en cours à l'exception des éléments ci-dessous.

#### 1. Engagements

##### 1.1 Acquisition de l'immeuble Héliotropes

Le 17 décembre 2009, Aedifica a conclu un accord pour l'acquisition en mars 2010 de 100% des titres de la société propriétaire de l'immeuble Héliotropes (Avenue des Héliotropes 35, 1030 Schaerbeek) qui sera intégré au secteur des immeubles à appartements meublés. La valeur d'acquisition s'élèvera à 2,35 millions €.

##### 2. Actifs éventuels : sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

Dans le cadre de l'apport en nature du 30 décembre 2009 et de l'acquisition prévue en mars 2010 mentionnée ci-dessus, Aedifica a obtenu la sûreté suivante couvrant les engagements des cédants : Un gage sur les actions de la société Aedifica dont le cédant est titulaire, équivalent à 0,7 million €, à libérer au plus tard le 1<sup>er</sup> mars 2015.

### Note annexe 13 : dividendes payés

L'assemblée générale du 13 octobre 2009 a approuvé l'affectation proposée par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2008/2009. Un dividende de 1,80 € a dès lors été octroyé aux actions ayant droit à la totalité du dividende (1,80 € par action), et mis en paiement le 20 octobre 2009 (coupon n°3). Un dividende adapté a, le cas échéant, été octroyé aux actions n'ayant temporairement pas droit à la totalité du dividende. Le montant total distribué s'élève à 8.114 k€ (correspondant à un coupon moyen de 1,77 € par action).

### Note annexe 14: événements significatifs postérieurs à la date de clôture

Aucun événement significatif postérieur à la date de clôture ne requiert une mention dans les présents états financiers consolidés résumés.

### Note annexe 15: transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées concernent exclusivement la rémunération des principaux dirigeants, c'est-à-dire les membres du conseil d'administration (360 k€ pour le premier semestre de l'exercice 2009/2010 ; 677 k€ pour l'exercice 2008/2009).

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Note annexe 16: transactions avec la Banque Degroof et ses filiales

La Banque Degroof (et ses filiales) est un fondateur et un actionnaire important d'Aedifica. La Banque Degroof n'est pas une partie liée au sens de IAS 24 et du Code des sociétés. Elle tombe cependant dans le champ d'application de l'article 24 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995. Les transactions avec la Banque Degroof (et ses filiales) sont présentées ci-dessous.

(x 1.000 €)	31/12/2009 Période de 6 mois	30/06/2009 Période de 12 mois
Banque Degroof - Degroof Corporate Finance		
Montant des transactions réalisées durant la période		
Commissions de négociation*	0	137
Commission de participation dans le <i>club deal</i>	49	100
Intérêts sur <i>club deal</i>	129	798
Autres services	41	65
Solde créditeur à la fin de la période		
<i>Club deal</i>	22.611	22.344
Fournisseurs	0	0

\* Commissions contractuelles calculées sur base d'un pourcentage de la valeur d'immeubles entrant dans le patrimoine d'Aedifica après intervention de la Banque Degroof comme intermédiaire.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

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

Au Conseil d'Administration,

Nous avons procédé à une revue limitée des informations comptables contenues dans le rapport semestriel établi en conformité avec l'Arrêté Royal de 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques et en conformité avec le référentiel de Normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ces informations comptables comprennent le bilan consolidé, le compte de résultats consolidé, le tableau consolidé des flux de trésorerie, l'état consolidé des variations des capitaux propres et des annexes (conjointement les "informations financières intermédiaires") pour le semestre clôturé au 31 décembre 2009.

Ces informations financières intermédiaires ont été établies sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Le **total du bilan consolidé s'élève à 368.300.000 EUR** et le **bénéfice net consolidé** intermédiaire au 31 décembre 2009 s'élève à 591.000 EUR.

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur les informations financières intermédiaires sur base de notre revue.

Notre revue limitée a été réalisée conformément aux recommandations en matière de revue limitée telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Une revue limitée consiste principalement en la discussion des informations financières intermédiaires avec la direction, ainsi que l'analyse et la comparaison des informations financières intermédiaires et des données financières sous-jacentes. L'étendue de ces travaux est moins importante que celle qui résulte d'un contrôle complet, exécuté suivant les normes de révision appliquées pour la certification des comptes consolidés telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.

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 pour le semestre clôturé au 31 décembre 2009 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 15 février 2010.

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

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### V. Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce rapport financier semestriel 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.

## **Rapport financier semestriel Information réglementée**

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

### **VI. Déclaration des personnes responsables**

Monsieur Jean-Louis Duplat, président du conseil d'administration d'Aedifica, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, attestent que, à leur connaissance :

- les états financiers résumés, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur les événements importants survenus pendant le semestre et leur incidence sur les états financiers résumés, l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Aedifica et des entreprises comprises dans la consolidation. De plus, il contient une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées, ainsi que les transactions entre parties liées et leur incidence sur le jeu d'états financiers.

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

### Table des matières

<b>I.</b>	<b>RAPPORT DE GESTION INTERMEDIAIRE .....</b>	<b>1</b>
1.	INTRODUCTION .....	2
2.	PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2009 .....	2
3.	OPERATIONS D'INVESTISSEMENT.....	4
3.1.	<i>Durant le premier semestre.....</i>	4
3.1.1.	<i>Acquisitions.....</i>	4
3.1.2.	<i>Projets en cours.....</i>	5
3.2.	<i>Après le premier semestre.....</i>	5
4.	ANALYSE DES COMPTES CONSOLIDES SEMESTRIELS .....	6
4.1.	<i>Résultats consolidés .....</i>	6
4.2.	<i>Bilan consolidé.....</i>	9
4.3.	<i>Actif net par action.....</i>	10
5.	PERSPECTIVES .....	11
6.	PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES .....	12
7.	TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIEES .....	13
8.	CORPORATE GOVERNANCE .....	13
8.1.	<i>Renouvellement de mandats.....</i>	13
8.2.	<i>Nouvel administrateur indépendant.....</i>	13
8.3.	<i>Comité d'investissement.....</i>	13
<b>II.</b>	<b>AEDIFICA EN BOURSE.....</b>	<b>15</b>
1.	COURS ET VOLUME.....	15
2.	ACTIONNARIAT.....	18
3.	AGENDA DE L'ACTIONNAIRE .....	18
<b>III.</b>	<b>RAPPORT IMMOBILIER.....</b>	<b>19</b>
1.	PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDE.....	19
1.1.	<i>Immeubles de placement .....</i>	19
1.2.	<i>Projets et rénovations en cours.....</i>	21
2.	ANALYSE DU PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES EN EXPLOITATION.....	22
2.1.	<i>Répartition par secteur d'activité (en juste valeur).....</i>	22
2.2.	<i>Répartition géographique (en juste valeur) .....</i>	22
2.3.	<i>Répartition des immeubles (en juste valeur) .....</i>	22
2.4.	<i>Nombre d'immeubles par secteur d'activité.....</i>	23
2.5.	<i>Age des immeubles par type de contrat (en juste valeur).....</i>	23
2.6.	<i>Répartition de la durée initiale des baux (en juste valeur) .....</i>	23
2.7.	<i>Répartition par secteur d'activité (en loyers contractuels).....</i>	23
2.8.	<i>Répartition des loyers contractuels du logement des seniors (par exploitant).....</i>	24
2.9.	<i>Rendement brut par secteur d'activité (en fonction de la juste valeur).....</i>	24
2.10.	<i>Taux d'occupation .....</i>	24
2.10.1.	<i>Immeubles à appartements meublés .....</i>	24
2.10.2.	<i>Portefeuille total (hors appartements meublés).....</i>	25
3.	LE MARCHE IMMOBILIER .....	25
3.1.	<i>Marché résidentiel .....</i>	25
3.2.	<i>Marché des appartements meublés .....</i>	26
3.3.	<i>Marché du logement des seniors.....</i>	27

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

4.	RAPPORT DES EXPERTS .....	27
<b>IV.</b>	<b>ETATS FINANCIERS CONSOLIDES RESUMES .....</b>	<b>29</b>
1.	COMPTE DE RESULTATS CONSOLIDE .....	29
2.	ETAT DU RESULTAT GLOBAL CONSOLIDE.....	30
3.	BILAN CONSOLIDE .....	31
4.	TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE.....	33
5.	ETAT CONSOLIDE DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES .....	34
6.	NOTES ANNEXES.....	35
	<i>Note annexe 1: informations générales .....</i>	<i>35</i>
	<i>Note annexe 2: méthodes comptables.....</i>	<i>36</i>
	<i>Note annexe 3: information sectorielle.....</i>	<i>37</i>
	<i>Note annexe 4: caractère saisonnier ou cyclique des activités .....</i>	<i>38</i>
	<i>Note annexe 5: éléments inhabituels .....</i>	<i>38</i>
	<i>Note annexe 6: immeubles de placement.....</i>	<i>39</i>
	<i>Note annexe 7: capital.....</i>	<i>40</i>
	<i>Note annexe 8: dettes financières.....</i>	<i>41</i>
	<i>Note annexe 9: instruments de couverture .....</i>	<i>42</i>
	<i>Note annexe 10: résultat par action .....</i>	<i>44</i>
	<i>Note annexe 11: actif net par action.....</i>	<i>45</i>
	<i>Note annexe 12: éléments éventuels .....</i>	<i>46</i>
	<i>Note annexe 13 : dividendes payés.....</i>	<i>46</i>
	<i>Note annexe 14: événements significatifs postérieurs à la date de clôture .....</i>	<i>46</i>
	<i>Note annexe 15: transactions avec les parties liées .....</i>	<i>46</i>
	<i>Note annexe 16: transactions avec la Banque Degroof et ses filiales .....</i>	<i>47</i>
7.	RAPPORT DU COMMISSAIRE (REVUE LIMITEE).....	48
<b>V.</b>	<b>INFORMATIONS SUR LES DECLARATIONS PREVISIONNELLES .....</b>	<b>49</b>
<b>VI.</b>	<b>DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES.....</b>	<b>50</b>

## Rapport financier semestriel Information réglementée

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

Sicaf immobilière publique de droit belge depuis le 8 décembre 2005  
Avenue Louise, 331 à 1050 Bruxelles  
Tél : +32.2.626.07.70  
Fax : +32.2.626.07.71  
TVA - BE 0877.248.501 - R.P.M Bruxelles  
[www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)

<b>Réviseur</b>	Dirk Smets, associé de BST Réviseurs d'Entreprises SCPRL
<b>Banque dépositaire</b>	Banque Degroof
<b>Experts immobiliers</b>	Stadim CVBA et de Crombrugghe & Partners SA
<b>Exercice social</b>	1er juillet-30 juin

**Pour toute information générale**  
[info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)

**Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :**  
Stefaan Gielens, CEO – [info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)  
Jean Kotarakos, CFO – [info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)  
Charles-Antoine van Aelst, Corporate Analyses & Communication – [info@aedifica.be](mailto:info@aedifica.be)

Ce rapport financier semestriel est également disponible en version néerlandaise<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La version française du document a force de preuve. La version néerlandaise est une traduction et est établie sous la responsabilité d'Aedifica.