

## **COMMUNIQUÉ DE PRESSE** **Information réglementée**

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **Communiqué annuel : Résultats annuels 2012/2013**

- **Augmentation de capital de 100 millions € clôturée avec succès le 7 décembre 2012, la plus grande augmentation de capital publique ayant eu lieu en Belgique en 2012, portant la capitalisation boursière à environ 470 millions € et le taux d'endettement à 36 %**
- **Nouvelles lignes de crédit à hauteur de 173 millions € depuis le début de l'exercice 2012/2013**
- **Investissements et engagements depuis l'augmentation de capital du 7 décembre 2012 : 74 millions € au 30 juin 2013, dont 8 millions € en Allemagne**
- **Pipeline de projets de développement de 151 millions € au 30 juin 2013, dont 96 % pré-loués**
- **Taux d'occupation élevé de 97,4 % pour la partie non meublée du portefeuille et à un niveau de 82,6 % pour les immeubles à appartements meublés**
- **Revenus locatifs consolidés en hausse de 6 % par rapport au 30 juin 2012**
- **Marge d'exploitation et résultat hors IAS 39 et IAS 40 supérieurs aux prévisions**
- **Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation de 6 millions €, soit +1,05 % pris en résultat depuis le 30 juin 2012**
- **Juste valeur des immeubles de placement de 643 millions € au 30 juin 2013**
- **Proposition de dividende de 1,86 € par action**

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **1. Résumé de l'activité de l'exercice 2012/2013**

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, développée autour des deux tendances démographiques de fond que sont la croissance de la population dans les grandes villes et le vieillissement de la population, a continué à lui valoir tout au long de l'exercice 2012/2013 la confiance du marché, comme le démontrent :

- le succès de l'augmentation de capital de 100 millions € clôturée le 7 décembre 2012 (qui fut la plus grande augmentation de capital publique ayant eu lieu en Belgique en 2012),
- le refinancement, finalisé au début de l'été 2013, du crédit bancaire de 210 millions € (« club deal ») dont l'origine remontait à 2006, et
- l'évolution sur un an du cours de l'action et des volumes échangés quotidiennement en bourse, qui ont tous les deux atteints des sommets historiques.

De plus, depuis le mois de mars dernier, l'action Aedifica est incluse dans l'indice EPRA, l'indice boursier de référence le plus utilisé dans le monde de l'immobilier coté ; ceci constitue une reconnaissance de plus de notre volonté d'amélioration permanente, facilitant l'accès à de nouveaux investisseurs potentiels, attirés par le succès d'Aedifica.

Dans la foulée de l'augmentation de capital, Aedifica a annoncé une série de nouveaux investissements dans le secteur du logement des seniors, en Belgique, mais aussi, et c'est une grande nouveauté, en dehors de nos frontières, totalisant 74 millions € au 30 juin 2013.

L'acquisition d'une maison de repos située près de Cologne annoncée le 20 juin dernier constitue non seulement le premier investissement à l'étranger d'Aedifica depuis sa création en 2005, mais aussi le premier investissement d'une sicafi belge en Allemagne. Il s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Aedifica dans le secteur du logement des seniors ; il permet une meilleure diversification des locataires et étend le champ d'action de la sicafi dans un marché qui a tendance à se structurer au niveau européen. Cette première opération à l'étranger fait également suite aux changements de réglementation belge qui ont récemment ouvert le marché européen aux sicafi résidentielles, tout en fixant à 15% le taux de précompte mobilier sur les dividendes qu'elles distribuent (contre 25% pour les dividendes distribués par les autres types de sicafi).

Parmi les 74 millions € mentionnés plus haut, les acquisitions d'immeubles de placement en exploitation au 30 juin 2013 (c'est-à-dire ceux qui génèrent déjà à cette date des revenus locatifs) représentaient un montant de 11 millions €, tandis que les nouveaux engagements (c'est-à-dire les projets qui généreront des revenus locatifs dans le futur) totalisaient 55 millions €. Pour apprécier les investissements réalisés au cours de l'exercice sous revue, il faut encore tenir compte des acquisitions d'immeubles de placement en exploitation réalisés avant l'augmentation de capital du 7 décembre 2012 (1 million €), des rénovations réalisées (2 millions €) et des décaissements dans le cadre des projets de développement importants (26 millions €), dont trois ont été réceptionnés en 2012/2013. La concrétisation de ces projets, initiés au cours des exercices précédents, illustre la vision immobilière à long terme qu'Aedifica développe pour les sites lui appartenant, en partenariat avec ses principaux locataires.

Au cours de l'exercice sous revue, la juste valeur des immeubles de placement a dépassé le cap des 600 millions € pour s'établir à 643 millions € (contre 593 millions € au début de la période).

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Parallèlement à la réalisation de ses investissements, Aedifica continue, dans le climat économique morose qui se maintient d'année en année depuis fin 2008, à gérer au mieux son patrimoine, qu'il s'agisse :

- des hôtels (pour lesquels le climat économique persistant a mené à des renégociations de baux en cours, dans le but de rééquilibrer le niveau du loyer à charge de l'exploitant par rapport à ses revenus potentiels futurs, et donc de maintenir la pérennité des cash-flows générés par les immeubles concernés au bénéfice de la sicafi – Notons ici que les hôtels constituent maintenant pour Aedifica un secteur résiduaire non stratégique, vu les conditions qui deviendront plus sévères dès le 1<sup>er</sup> janvier 2015 pour pouvoir bénéficier du précompte mobilier réduit propre aux sicafi résidentielles déjà mentionné plus haut),
- des immeubles à appartements (immeubles résidentiels ou mixtes résistant généralement bien à la conjoncture, immeubles à appartements meublés dont l'exploitation continue à subir des conditions de marché difficiles), ou
- du logement des seniors (qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de juste valeur ou de revenus locatifs, et le moins sensible à la conjoncture économique).

Ceci se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs (soutenus par un taux d'occupation de 97,4 % pour la partie non meublée du portefeuille, et de 82,6 % pour sa partie meublée), par une marge d'exploitation stable au niveau performant de 76% et par des frais financiers maîtrisés. Le résultat net (hors éléments « non cash » dus à l'application des normes comptables sur les instruments financiers et sur les immeubles de placement), a dès lors pu atteindre 17,0 millions € (contre 15,3 millions € au 30 juin 2012), ou encore 1,95 € par action (contre 2,14 € par action au 30 juin 2012). La baisse du résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action trouve bien entendu son origine dans la dilution consécutive à l'augmentation de capital du 7 décembre 2012. Ce résultat (absolu et par action) est bien supérieur aux prévisions.

Compte tenu des performances mises en évidence ci-dessus, le conseil d'administration d'Aedifica proposera à l'assemblée générale ordinaire de distribuer un dividende brut de 1,86 € par action<sup>1</sup>.

Pour 2013/2014, dans l'environnement de crises à répétitions que le monde connaît actuellement, le conseil d'administration table sur un dividende stable à 1,86 € par action.

De plus, de nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica plébiscitée par le marché, sont actuellement à l'étude, tant en Belgique qu'en Allemagne.

---

<sup>1</sup> Réparti comme suit: coupon n°10 : 0,81 €, coupon n°11 : 1,05 €

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **2. Patrimoine au 30 juin 2013**

Durant l'exercice (1<sup>er</sup> juillet 2012 – 30 juin 2013), Aedifica a augmenté son portefeuille d'immeubles de placement de 50 millions €, passant d'une juste valeur de 593 millions € à 643 millions € (soit +8 %). Outre les investissements en projets de développement (19 millions € y compris la variation positive de la juste valeur de 3 millions €), cette croissance provient essentiellement des acquisitions réalisées au cours de l'exercice (voir section 3.1.1. ci-dessous), de la mise en exploitation de projets de développement achevés au cours de l'exercice (voir section 3.1.2. ci-dessous) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat sur la période (+6 millions € ou +1,05 %). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- immeubles résidentiels ou mixtes : -0,9 million €, ou -0,7 % ;
- immeubles à appartements meublés : +0,9 million €, ou +1,4 % ;
- logement des seniors : +7,3 millions €, ou +2,2 % ;
- hôtels et autres : -1,0 million €, ou -1,4 %.

Sans l'effet des adaptations de loyers mentionnées en section 4.1. ci-dessous, la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation aurait été de +9,4 millions € ou +1,57%.

Au 30 juin 2013, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 127 biens, d'une surface bâtie totale de 305.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 838 appartements dont :
  - 543 appartements non meublés ;
  - 295 appartements meublés ;
- 37 maisons de repos comprenant 3.499 lits, 2 immeubles comprenant 61 appartements de résidence-services et 1 immeuble affecté au logement permanent de personnes présentant une déficience mentale ;
- 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 56 % logement des seniors ;
- 32 % immeubles à appartements dont :
  - 22 % immeubles à appartements non meublés ;
  - 10 % immeubles à appartements meublés ;
- 12 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 46% à Bruxelles ;
- 37% en Flandre ;
- 17% en Wallonie.

Le taux d'occupation de la partie non meublée du portefeuille a atteint 97,4 % au 30 juin 2013, un niveau très élevé, légèrement sous les records enregistrés lors de l'exercice précédent (30 juin 2012 : 97,8 %).

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Le taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille atteint quant à lui 82,6 % sur l'exercice 2012/2013, en hausse par rapport au taux d'occupation de 82,3 % réalisé sur l'exercice 2011/2012. Rappelons que le segment des immeubles à appartements meublés connaît une amplification de la volatilité saisonnière (due au contexte économique morose) et qu'Aedifica tire parti du ralentissement conjoncturel pour procéder à des rénovations d'appartements meublés. Depuis le début de l'exercice, 36 des 295 appartements meublés (soit 12 % des unités) ont été en partie indisponibles à la location pour cause de rénovation.

Le taux d'occupation global du portefeuille a atteint 98 % au 30 juin 2013.

La durée résiduelle moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 18 ans, identique par rapport à celle du 30 juin 2012 (18 ans). Selon la « Belgian REIT Overview » (publié chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica se place de loin à la première position en termes de durée résiduelle moyenne des baux. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à très longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

Patrimoine (x1.000€)	30 juin 2013						
	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	135.013	62.676	343.550	72.972	<b>614.211</b>	28.633	<b>642.844</b>
Loyers contractuels annuels	6.908	5.269 *	20.404	4.788	<b>37.369</b>	-	-
Rendement brut (%) **	5,1%	8,0%	5,9%	6,6%	<b>6,1%</b>	-	-
Patrimoine (x1.000€)	30 juin 2012						
	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	134.803	60.737	314.708	73.155	<b>583.403</b>	9.314	<b>592.717</b>
Loyers contractuels annuels	7.269	5.631 *	18.896	4.773	<b>36.569</b>	-	-
Rendement brut (%) **	5,4%	8,8%	6,0%	6,5%	<b>6,2%</b>	-	-

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

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

### 3. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2013

#### 3.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2013

L'événement le plus marquant de l'exercice est sans conteste l'augmentation de capital réalisée au cours du premier semestre. Le 16 novembre 2012, Aedifica a en effet lancé une augmentation de capital en espèces avec droits de préférence pour un montant brut de 99,8 millions €, avec pour objectif principal de se doter de moyens financiers nouveaux afin de poursuivre sa stratégie de croissance tout en maintenant un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55 %. La sicafi a ainsi émis le 7 décembre 2012 2.697.777 nouvelles actions à un prix de souscription de 37,00 € par action, soit 99.817.749 € (prime d'émission comprise). Ces nouvelles actions ont immédiatement été

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

admissibles à la cotation et donnent droit à un dividende prorata temporis à compter du 7 décembre 2012.

Cette opération fut la plus grande augmentation de capital publique ayant eu lieu en Belgique en 2012.

A la clôture des marchés le 28 juin 2013, la capitalisation boursière de la société s'élevait à environ 470 millions € (contre 324 millions € le 15 novembre 2012, juste avant le lancement de l'opération).

Dans la foulée de cette augmentation de capital, Aedifica avait déjà annoncé deux investissements dans le secteur du logement des seniors. Au 30 juin 2013, les investissements et engagements depuis l'augmentation de capital de décembre 2012 s'élèvent à 74 millions € (11 millions € en immeubles de placement en exploitation, 8 millions € en immeubles de placement en exploitation encore sous conditions suspensives à la clôture de l'exercice, et 55 millions € en projets de développement), comme présenté dans le tableau ci-dessous. Tous ces investissements se situent dans le secteur du logement des seniors.

<i>(en millions €)</i>	Immeubles de placement en exploitation		Projets de développement	Total
	réalisés	sous conditions suspensives		
Residentie Sporenpark	-	-	17	17
Résidence Cheveux d'Argent	4	-	3	7
't Hoge	3	-	5	8
Helianthus	4	-	3	7
Seniorenzentrum AGO	-	8	-	8
Herkenrath	-	-	8	8
Pont d'Amour	-	-	10	10
Résidence l'Air du Temps	-	-	6	6
Op Haanven	-	-	3	3
<b>Total au 30 juin 2013</b>	<b>11</b>	<b>8</b>	<b>55</b>	<b>74</b>

Les acquisitions de l'exercice sont détaillées ci-dessous en section 3.1.1. Les opérations sont également décrites dans les communiqués de presse disponibles sur [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be). Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 31 §1<sup>er</sup> de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

#### 3.1.1. Acquisitions

- 12 juillet 2012 : Résidence du Lac (Bruxelles)

L'assemblée générale d'Aedifica a procédé le 12 juillet 2012 à la scission mixte de la société anonyme de droit belge Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (en abrégé SIFI LOUISE) ayant notamment pour objet le transfert à Aedifica d'un terrain d'approximativement 349 m<sup>2</sup> appartenant à SIFI LOUISE, situé à Bruxelles dans le quartier Louise, entre l'avenue Louise, la rue Vilain XIII et la rue du Lac, d'une valeur conventionnelle de 0,8 million €. Les plans et études préliminaires relatifs au projet résidentiel (un immeuble à appartements) qu'il est

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

envisagé de construire sur ledit terrain ont également été transférés à Aedifica. Aucune dette n'a été transférée à la sicafi du fait de la scission mixte. 16.868 nouvelles actions Aedifica (donnant droit au dividende à partir du 12 juillet 2012 et qui seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif au dividende de l'exercice 2012/2013) ont été émises à cette occasion.

- 20 août 2012 : Immeuble Ring (Anvers)

Le 20 août 2012, Aedifica a fait l'acquisition d'un appartement de l'immeuble Ring situé Plantin-Moretuslei 107-115 à Anvers. Aedifica détient désormais 88 des 98 appartements de cet immeuble entré en portefeuille en 2007.

- 18 décembre 2012 : Projet « Residentie Sporenpark » (Beringen)

Le 18 décembre 2012, Aedifica a réalisé l'acquisition d'un terrain d'environ 6.500 m<sup>2</sup> situé sur l'ancien site minier de Beringen-Mijn, dans la province du Limbourg.

Ce site, situé entre la Stationsstraat et la Koolmijnlaan, va connaître une métamorphose grâce au projet be-MINE actuellement en cours et prenant fin en 2020. Les trois partenaires du projet be-MINE sont DMI Vastgoed, Van Roey Vastgoed et la société d'investissement limbourgeoise LRM. DMI Vastgoed et Van Roey Vastgoed sont des promoteurs immobiliers de premier plan et multidisciplinaires. LRM est un investisseur qui offre aux entrepreneurs une combinaison unique de capital à risque et de biens immobiliers. Le projet consiste à réaménager le site en différentes zones, mariant culture (musée de la mine, spectacles, expositions), shopping (via un centre commercial) et détente (activités sportives avec notamment une nouvelle piscine communale), accompagnées de logements et de lieux de travail. Le projet de quartier résidentiel « Houtpark » regroupera des logements variés : des maisons unifamiliales, des appartements, une maison de repos et des appartements de résidence-services. Aedifica participera à ce projet par la construction de la maison de repos qui débutera en été 2013. La réception provisoire est prévue en automne 2014. A terme, la maison de repos comprendra 110 lits agréés et 17 appartements de résidence-services, répartis sur une superficie d'environ 9.300 m<sup>2</sup>.

La sicafi prévoit un budget d'investissement de 17,4 millions € pour la réalisation de la maison de repos. Le projet sera entièrement financé par les lignes de crédit de la sicafi.

La maison de repos « Residentie Sporenpark » sera exploitée par une société du groupe Senior Living Group (un acteur de référence dans le monde des soins aux seniors), sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le rendement locatif attendu pour cette opération s'élèvera à environ 6 %.



*Residentie Sporenpark<sup>2</sup>*

<sup>2</sup> Photographies: © 2012 – A33 Architecten.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- 20 décembre 2012 : Résidence Les Cheveux d'Argent (Sart-lez-Spa)

Le 20 décembre 2012, Aedifica a réalisé l'acquisition de la totalité des actions de « Immo Cheveux d'Argent SA », propriétaire de la maison de repos « Résidence Les Cheveux d'Argent » à Sart-lez-Spa, dans la Province de Liège.

La maison de repos « Résidence Les Cheveux d'Argent » comprend actuellement 80 lits agréés. Elle est exploitée par une société du groupe Senior Living Group, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le rendement locatif initial s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle de la maison de repos, sur base de laquelle le prix d'acquisition des actions a été déterminée, s'élève à environ 4 millions €.

La « Résidence Les Cheveux d'Argent » bénéficie d'une belle localisation sur un terrain d'environ 3,9 ha, offrant ainsi un potentiel de développement futur. Une extension de 20 appartements de résidence-services est actuellement à l'étude avec l'exploitant de la maison de repos. Un budget d'investissement d'environ 3 millions € est déjà réservé pour la réalisation de cette extension.

« Immo Cheveux d'Argent SA » a fait l'objet d'une fusion simplifiée avec Aedifica SA lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2013.



*Résidence Les Cheveux d'Argent*

- 26 mars 2013 : 't Hoge (Courtrai)

Le 26 mars 2013, Aedifica a acquis le contrôle de la société anonyme « Terinvest », propriétaire de la maison de repos « 't Hoge » située à Courtrai, en Flandre occidentale.

La société est propriétaire de la maison de repos « 't Hoge » et d'un terrain adjacent. La maison de repos comprend actuellement 62 lits agréés et est exploitée par une société du groupe Senior Living Group, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle du site, sur base de laquelle le prix d'acquisition des actions a été déterminée, s'est élevée à 3,3 millions €.

La maison de repos « 't Hoge » bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate de l'hôpital AZ Groeninge, de la Kennedylaan et du campus universitaire KULAK. Le terrain adjacent à la maison de repos permettra de réaliser un projet d'extension portant ainsi la capacité totale du site à 82 unités, à savoir 65 lits en maison de repos et 17 appartements de résidence-services. Le permis d'urbanisme pour la réalisation de cette extension a déjà été délivré. De plus, l'immeuble actuel sera rénové. Le budget d'investissement pour la réalisation de l'extension et de la rénovation est estimé à environ 5 millions €.



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

La société anonyme « Terinvest » a fait l'objet d'une fusion par absorption avec Aedifica SA lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2013.



*'t Hoge*

- 17 avril 2013 : Helianthus (Melle)

Le 17 avril 2013, Aedifica a acquis le contrôle du site du centre d'habitation et de soins « Helianthus » situé à Melle, en Flandre orientale (en partie via l'acquisition du contrôle de la société en commandite simple « Kasteelhof-Futuro », propriétaire de la maison de repos « Helianthus », et en partie via l'acquisition directe d'un immeuble comprenant 5 appartements de résidence-services).

Le centre d'habitation et de soins « Helianthus » est situé dans un parc privatif verdoyant de 1 ha, dans un quartier résidentiel en face du collège des Pères Joséphites. Sur ce site sont implantés un ancien manoir, une maison de repos comprenant 42 lits agréés et un immeuble comprenant 5 appartements de résidence-services, totalisant ainsi 47 unités exploitées, via l'ASBL Helianthus, par le groupe Senior Living Group, sur base d'emphytéoses triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle du site s'est élevée à 4 millions €.

Un projet d'extension d'environ 20 appartements de résidence-services est actuellement à l'étude afin de porter la capacité totale à environ 67 unités. Le budget d'investissement pour la réalisation de l'extension est estimé à environ 3 millions €.

La société en commandite simple « Kasteelhof-Futuro » a fait l'objet d'une fusion par absorption avec Aedifica SA lors de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2013.



*Helianthus*

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- 20 juin 2013 : Seniorenzentrum AGO Herkenrath (Bergisch Gladbach)

Le 20 juin 2013, Aedifica a acquis en Allemagne la maison de repos « Seniorenzentrum AGO Herkenrath ».

Aedifica SA a directement acquis l'immeuble concerné. L'acte d'acquisition signé le 20 juin 2013 devant notaire à Francfort était soumis aux conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles en Allemagne. Celles-ci ont été levées en juillet. Le prix d'acquisition a dès lors été payé. La propriété et la jouissance de l'immeuble ont été automatiquement acquises le 1<sup>er</sup> août 2013.

L'opération a été financée par les lignes de crédit de la sicafi et la reprise d'un crédit existant (auprès de la Bank für Sozialwirtschaft) lié à l'immeuble. L'impact sur le taux d'endettement statutaire et consolidé de la société a été de moins de 1 %.

La maison de repos « Seniorenzentrum AGO Herkenrath » est une construction récente bénéficiant d'une excellente localisation et offrant des espaces de séjour agréables ; elle est située au centre de Herkenrath, faisant partie de la ville de Bergisch Gladbach en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à 20 km de Cologne (4<sup>ème</sup> ville d'Allemagne en nombre d'habitants). Elle a été construite en 2010 et compte 80 lits dans 80 chambres simples.

Cet établissement est exploité par une filiale du groupe AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH (« groupe AGO »). Le contrat conclu avec cet exploitant prend la forme d'un bail à long terme non résiliable de type double net, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. Sa durée résiduelle s'élève à 22 ans. Le rendement locatif brut initial (double net) pour cette opération s'élève à approximativement 7,25 % pour une valeur conventionnelle de 8 millions €.

Le groupe AGO est un exploitant de qualité dans le secteur des soins, bénéficiant d'une excellente réputation sur le marché allemand. Il exploite une dizaine d'établissements. Son siège social est situé à Cologne.

Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un acteur allemand de qualité dans le secteur des soins et du logement.



*Seniorenzentrum AGO Herkenrath*

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### 3.1.2. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

- 18 janvier 2013 : mise en exploitation de Koning Albert I (Dilbeek)

La phase I des travaux de rénovation et d'extension de la maison de repos Koning Albert I à Dilbeek a été achevée le 18 janvier 2013, quelques mois plus tôt qu'initialement prévu. La nouvelle aile, représentant un investissement d'environ 5 millions €, a été mise en exploitation à cette date.

Pour rappel, le site, composé d'un parc de plus de 3 ha, d'un château et diverses extensions plus récentes, avait été acquis en 2011, avec un projet de rénovation et d'extension important d'un budget de 11 millions €. Le budget pour la phase II s'élève encore à environ 7 millions €.



*Koning Albert I*

- 25 avril 2013 : Achèvement de la phase d'extension et de rénovation de Seniorerie La Pairelle (Wépion)

Le 25 avril 2013, les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos « Seniorerie La Pairelle » à Wépion, dans la province de Namur ont été achevés.

Pour rappel, la maison de repos avait été acquise pour 3 millions € en 2008 avec deux parcelles de terrain adjacentes. La maison de repos, datant des années '90 et idéalement située près de Namur, sur les berges de la Meuse, comptait alors 51 lits agréés. Le rendement initial triple net s'élevait à 6,3 %. Par ailleurs, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos (le groupe Armonia, acteur de référence en Belgique dans le monde des soins aux seniors), Aedifica s'était engagée à financer l'extension et la rénovation du site pour permettre à l'exploitant de doubler la capacité d'accueil du site.

L'extension et la rénovation de la maison de repos se sont déroulées en deux phases :

- Phase I : construction d'un nouveau bâtiment sur les deux parcelles de terrain adjacentes à la maison de repos existante,
- Phase II : extension et rénovation du bâtiment initialement acquis en 2008.

La phase I du projet a été achevée et réceptionnée le 26 janvier 2012. Le montant de l'investissement s'est élevé à 6,4 millions € (y compris terrain). La capacité de la maison de repos est restée inchangée à 51 lits agréés, les résidents ayant été transférés du bâtiment initial vers le nouveau.

La phase II du projet a été réceptionnée le 25 avril 2013. Le montant de l'investissement s'est élevé à 2,2 millions €, permettant ainsi d'augmenter de 67 unités le nombre de lits agréés du site.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Les extensions et les rénovations du site ont été réalisées selon les dernières techniques pour atteindre des niveaux d'isolation thermique et de performance énergétique (K=27 pour les nouvelles constructions ; K=40 pour les parties rénovées) supérieurs aux normes actuelles en vigueur.

Au final, la capacité d'accueil totale du site a plus que doublé pour passer de 51 à 118 lits agréés. Le montant d'investissement total après extension et rénovation s'est élevé à environ 11,2 millions €. Le loyer annuel qui sera perçu après la réception de tous les travaux s'élèvera à environ 0,7 million €, soit un rendement locatif triple net d'environ 6,4 %.



*Seniorerie La Pairelle*

- 28 mai 2013 : Mise en exploitation de De Edelweis (Begijnendijk)

La phase I des travaux d'extension de la maison de repos De Edelweis à Begijnendijk a été achevée le 28 mai 2013. L'extension, représentant un budget d'investissement de moins de 2 millions € a été mise en exploitation le 1<sup>er</sup> juin 2013.

Pour rappel, le site avait été acquis en 2010 avec un projet d'extension d'un budget d'environ 3 millions €. Le budget restant pour la phase II est de l'ordre de 1 million €.



*De Edelweis*

### **3.1.3. Projets en cours**

Au 30 juin 2013, les chantiers progressent pour les projets suivants :

- De Edelweis (extension phase II d'une maison de repos à Begijnendijk) ;
- Rue Haute (rénovation d'un immeuble à appartements à Bruxelles) ;
- Koning Albert I (phase II et III, rénovation et extension d'une maison de repos à Dilbeek) ;
- Eyckenborch (rénovation et extension d'une maison de repos à Gooik) ;
- Wemmel (construction d'une maison de repos à Wemmel) ;
- Larenschhof (phase III, extension d'une maison de repos à Laarne).

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Dans le courant de l'exercice, les travaux de rénovation et d'extension ont débuté pour la maison de repos 't Hoge à Courtrai.

### 3.1.4. Autres événements

- 10 septembre 2012 : nouvel opérateur à Wanlin

Le groupe Armonea a transféré les lits et les résidents de la maison de repos Logis de Famenne de Wanlin vers la nouvelle maison de repos Pont d'Amour (réceptionnée en avril 2012) à Dinant. Depuis ce transfert, le groupe Armonea a continué à honorer ses obligations d'emphytéote du site Logis de Famenne.

Après examen de différentes pistes de réaffectation en concertation avec Aedifica, un nouvel opérateur a été trouvé pour le site de Wanlin. Ce nouvel opérateur a repris les obligations de l'emphytéote depuis le 10 septembre 2012.

Le nouvel exploitant du site est le groupe Le Carrosse. Le Carrosse regroupe un ensemble d'établissements qui offrent un logement collectif permanent, en Belgique, à des personnes présentant une déficience mentale associée ou non à des pathologies spécifiques. Le groupe accueille actuellement plus de 250 résidents répartis sur 10 sites en Belgique. Le groupe a rebaptisé le site « Logis de Famenne » en « La Boule de Cristal ».

- 25 octobre 2012 : cession d'un appartement à Broqueville 8 (Bruxelles)

Le 25 octobre 2012, Aedifica a réalisé la vente d'un deuxième appartement de l'immeuble Broqueville 8 situé à Bruxelles qui faisait déjà l'objet d'une copropriété. Cette cession a généré une plus-value nette de l'ordre de 25 % par rapport à la dernière juste valeur du bien, déterminée le 30 septembre 2012. La sicafi détient désormais encore 6 appartements dans l'immeuble en question.

- 26 octobre 2012 : communication financière en anglais

Le 26 octobre 2012, la communication financière d'Aedifica a pris une nouvelle dimension avec la traduction en anglais de ses communiqués de presse (depuis celui du 26 octobre 2012) et de son rapport financier annuel. Ces documents sont disponibles sur le site web de la sicafi.

- 15 février 2013 : nouveau site web

Depuis le 15 février 2013, le nouveau site web de la sicafi est en ligne à l'adresse suivante : [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be). Conformément à sa volonté de transparence dans sa communication financière, la société a tenu à ce que l'information soit clairement présentée tout en étant facilement accessible. La structure du nouveau site web reste cohérente par rapport à la version précédente, mais cette nouvelle mouture adopte un style rafraîchi, moderne et adapté aux nouvelles technologies informatiques, ceci pour une consultation plus ergonomique depuis les tablettes et smartphones notamment.

- 18 mars 2013 : inclusion d'Aedifica dans les indices EPRA

Depuis le 18 mars 2013, l'action Aedifica est incluse dans les indices EPRA. La sicafi a en effet satisfait à tous les critères d'éligibilité, déterminés par l'EPRA, lors de la revue trimestrielle de la composition des indices en mars 2013.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme étant la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 200 membres et représentant plus de 250 milliards € d'actifs. Les indices EPRA sont, quant à eux, les indices de référence les plus utilisés dans le monde de l'immobilier coté ; ils rassemblent 83 sociétés, représentant une capitalisation boursière d'approximativement 103 milliards €. Les règles suivies pour l'inclusion dans les indices sont publiées sur le site web de l'EPRA.

L'inclusion dans les indices EPRA a toujours constitué pour Aedifica un objectif important à atteindre, surtout depuis le succès de l'augmentation de capital de fin 2012. Il s'agit d'une reconnaissance de sa volonté d'amélioration permanente, facilitant l'accès à de nouveaux investisseurs potentiels, attirés par le succès de la sicafi. Ceci se marque notamment dans le volume journalier moyen des actions Aedifica qui a doublé en l'espace de quelques mois. En effet, il s'élève désormais à environ 10.500 actions (moyenne entre le 2 juillet 2012 et le 28 juin 2013), contre environ 5.000 actions en moyenne sur l'exercice comptable précédent.

Aedifica est reprise dans l'indice européen et belge avec une pondération de l'ordre de respectivement 0,4 % et 12 %.

Entre le 6 décembre 2012 (42,00 €, soit le dernier cours de clôture avant la cotation des nouvelles actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital de décembre 2012) et le 7 mars 2013 (45,50 €), date de la publication de l'annonce de l'inclusion de l'action Aedifica dans les indices EPRA, le cours de l'action Aedifica a connu une augmentation de 8 %. Entre le 7 mars 2013 et le 28 juin 2013 (47,50 €), le cours de l'action de la sicafi a encore connu une augmentation de 4 %.

- 27 juin 2013 : Investissements additionnels pour quatre maisons de repos (Dinant, Mont-Saint-Guibert, Chênée et Veerle-Laakdal)

Le 27 juin 2013, une série de nouveaux projets d'extension (dans le secteur du logement des seniors) a été annoncée. Ils concernent les quatre maisons de repos suivantes qui figurent déjà dans le portefeuille de la sicafi :

- Pont d'Amour (à Dinant) : La maison de repos actuelle, datant de 2012, compte 74 lits agréés. Le terrain (3,9 ha) sur lequel cette maison de repos est construite offre la possibilité de réaliser un projet d'extension (phase II) qui permettra à l'exploitant de l'établissement, Armonia, d'augmenter la capacité d'accueil du site, pour la porter à 150 lits. Le permis d'urbanisme relatif à cette extension a été récemment obtenu (en juin 2013). La réception provisoire de la phase II est prévue pour mi-2015. Le budget d'investissement pour cette extension est estimé à 8 millions €. L'emphytéose sera prolongée afin d'atteindre 27 ans à partir de la réception provisoire de la phase II. Le rendement triple net après l'extension est estimé à environ 6 %.
- Au Bon Vieux Temps (à Mont-Saint-Guibert) : Le site de Mont-Saint-Guibert est actuellement constitué de la maison de repos « Au Bon Vieux Temps » (dotée de 43 lits agréés) et d'un terrain adjacent sur lequel se situe la villa « Corbais 18 ». Le terrain disponible permettra, après la démolition de la villa, de réaliser un projet de construction d'une nouvelle maison de repos pour lequel un budget d'investissement avait déjà été approuvé, à hauteur de 7 millions €. Ce projet a entretemps été revu et étendu. A terme, le site sera composé d'un nouvel

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

immeuble avec 69 lits de maison de repos agréés et 29 appartements de résidence-services, et de l'ancien immeuble de maison de repos qui sera réaffecté ou fera l'objet d'un redéveloppement. Ce projet permettra ainsi à l'exploitant de l'établissement, Senior Living Group, d'augmenter la capacité d'accueil totale du site à 98 unités. Le budget d'investissement total pour la construction de cette nouvelle maison de repos est estimé à 10 millions €. L'emphytéose sera prolongée afin d'atteindre 27 ans à partir de la réception provisoire de la nouvelle maison de repos. Le rendement triple net du site après la construction du nouvel immeuble est estimé à environ 6 %. La délivrance du permis d'urbanisme relatif à ce projet serait imminente.

- Résidence l'Air du Temps (à Chênée) : La maison de repos « Résidence l'Air du Temps », acquise en 2008, est actuellement dotée de 88 lits agréés. Aedifica a acquis le 27 juin 2013 un terrain adjacent à la maison de repos afin de pouvoir y réaliser un projet d'extension (14 chambres et 33 appartements de résidence-services) et, par la même occasion, un projet de rénovation de la maison de repos existante. Ces opérations permettront ainsi à l'exploitant du site, Senior Living Group, d'augmenter la capacité d'accueil totale du site à 121 unités. Le budget d'investissement total (acquisition du terrain adjacent et projet d'extension et de rénovation) est estimé à 6 millions €. L'emphytéose sera prolongée afin d'atteindre 27 ans à partir de la réception provisoire de l'extension. Le rendement triple net du site après la réalisation des projets est estimé à environ 6 %. La demande de permis d'urbanisme sera introduite sous peu.
- Op Haanven (à Veerle-Laakdal) : Le site « Op Haanven », acquis en 2008, est actuellement composé d'une maison de repos de 87 lits agréés et de 3 appartements de résidence-services. Le projet de construction et de rénovation proposé consiste en la rénovation de l'ancienne partie de la maison de repos existante et l'ajout d'une nouvelle aile. Ce projet permettra à l'exploitant du site, Senior Living Group, d'améliorer la qualité et la capacité du site. Le budget d'investissement pour ce projet est estimé à 3 millions €. L'emphytéose sera prolongée afin d'atteindre 27 ans à partir de la réception provisoire du projet. Le rendement triple net du site, après réalisation du projet, est estimé à environ 6 %. La demande de permis d'urbanisme sera introduite sous peu.

Les opérations mentionnées ci-dessous seront financées par le biais des lignes de crédit de la sicafi.

### 3.1.5. Financement

Aedifica a volontairement renoncé en janvier et en mai 2013 à deux tranches non utilisées totalisant 95 millions € du club deal de 150 millions € arrivant à échéance en juillet 2013, dans la foulée du succès de l'augmentation de capital en espèces du 7 décembre 2012.

Dans le cadre du refinancement du club deal cité ci-dessus, quatre nouvelles lignes de crédit ont été conclues :

- la part d'ING dans le club deal a été refinancée par une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions €, ouverte le 4 avril 2013 pour une durée de 2 ans ;
- la part de la Banque Degroof dans le club deal a été refinancée par une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions €, conclue le 7 mai 2013 et entrant en vigueur dès le 23 juillet 2013 pour une durée de 5 ans ;

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- la part de la Banque LB Lux dans le club deal a été refinancée par une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 25 millions €, conclue le 26 juin 2013 et entrant en vigueur dès le 23 juillet 2013 pour une durée de 3 ans ;
- la part de BNP Paribas Fortis dans le club deal a été refinancée par une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 32 millions €, conclue le 27 juin 2013 et entrant en vigueur dès le 23 juillet 2013 pour une durée de 5 ans.

La conclusion de ces lignes de crédit illustre une fois de plus la relation forte et durable qu'Aedifica entretient avec ses banques.

Pour un aperçu à jour de la situation des lignes de crédit, nous renvoyons le lecteur au point 3.2.2. « Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2013 » ci-dessous.

### 3.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2013

#### 3.2.1. Evolution du portefeuille

- 29 août 2013 : Acquisition de « Salve » (Brasschaat) et « Plantijn » (Kapellen)

Le 29 août, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la SA Patrius Invest. Patrius est propriétaire de deux maisons de repos dans la province d'Anvers : « Salve » à Brasschaat et « Plantijn » à Kapellen.

La maison de repos « Salve » est située au cœur d'un quartier résidentiel à Brasschaat. La maison de repos, totalisant actuellement 117 lits agréés, est exploitée par le groupe Armonea (un acteur de référence dans le monde des soins aux seniors), sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans constituée en juin 2013. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 8 millions €. Par ailleurs, un projet de développement du site (en deux phases) est en cours. Ce projet consiste en la démolition et la reconstruction de l'ancienne partie de la maison de repos (datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle) et en la rénovation complète des parties plus modernes (deux immeubles datant de 1979 et 1997). La réception provisoire de la phase I est prévue pour le printemps 2014.



« Salve »

La maison de repos « Plantijn » est située dans un quartier résidentiel à proximité immédiate du centre de Kapellen. La maison de repos, totalisant actuellement 110 lits agréés, est exploitée par le groupe Armonea, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans constituée en juin 2013. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 8 millions €. Par ailleurs, un projet de développement est prévu sur le site. Ce projet consiste en la rénovation des



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

immeubles existants (notamment une construction du début du 20<sup>ème</sup> siècle et une extension plus moderne ajoutée en 1972 et en 1986) et en l'extension du site par la construction d'un nouvel immeuble sur le terrain adjacent. Le permis d'urbanisme pour ce projet a déjà été délivré. Le planning précis des travaux n'est pas encore définitif.



« Plantijn »

Le budget d'investissement total pour la réalisation des travaux de rénovation et d'extension sur ces deux sites (fixé contractuellement dans les emphytéoses) est d'environ 16 millions €. Ces investissements additionnels généreront, à partir de la réception provisoire des travaux, un rendement triple net d'environ 6 %.

- 29 août 2013 : Achèvement de « Hestia » (Wemmel)

Le 29 août 2013, la construction de la nouvelle maison de repos « Hestia » à Wemmel (en Brabant flamand), dans la périphérie de Bruxelles, a été achevée.



« Hestia »<sup>3</sup>

La maison de repos est située dans un quartier résidentiel de Wemmel. La capacité d'accueil totale du site s'élève à 222 lits agréés. Il s'agit dès lors de la plus grande maison de repos du portefeuille d'Aedifica. Le site est exploité par le groupe Soprim@ sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. La valeur conventionnelle (y compris l'acquisition du terrain et la construction de l'immeuble) s'élève à environ 20 millions € pour un rendement initial triple net d'environ 6 %.

Ce projet a été réalisé pour compte d'Aedifica dans le cadre d'un accord de principe conclu avec le groupe Soprim@ le 21 février 2011.

---

<sup>3</sup> Photo: © 2013 - Soprim@

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### - Patrimoine au 31 août 2013

Après les acquisitions et la mise en exploitation mentionnées ci-dessus, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élèvera approximativement à 658 millions €.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 131 biens, d'une surface bâtie totale de 334.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 838 appartements dont :
  - 543 appartements non meublés ;
  - 295 appartements meublés ;
- 41 maisons de repos comprenant 4.028 lits, 2 immeubles comprenant 61 appartements de résidence-services et 1 immeuble affecté au logement permanent de personnes présentant une déficience mentale ;
- 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 59 % logement des seniors ;
- 30 % immeubles à appartements dont :
  - 20 % immeubles à appartements non-meublés ;
  - 10 % immeubles à appartements meublés ;
- 11 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 99 % en Belgique dont :
  - 43 % à Bruxelles ;
  - 40 % en Flandre ;
  - et 16 % en Wallonie.
- 1 % en Allemagne.

### **3.2.2. Financement**

Le 1<sup>er</sup> août 2013, Aedifica a repris un crédit existant de 6 millions € (auprès de la Bank für Sozialwirtschaft) échéant en 2021, lié à l'immeuble « Seniorencentrum AGO Herkenrath » (voir section 3.1.1. ci-dessus).

Le 5 août 2013, une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions € a été conclue avec BNP Paribas Fortis, entrant en vigueur le 6 août 2013 pour une durée de 4 ans.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Compte tenu de ces deux éléments ainsi que de l'échéance du club deal en juillet 2013 et d'un crédit bilatéral le 6 août 2013, l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente désormais comme suit (en millions €) :

Juin 2014 :	30
Août 2014 :	15
Avril 2015 :	50
Octobre 2015 :	30
Juin 2016 :	55
Juillet 2016 :	30
Août 2016 :	15
Janvier 2017 :	30
Août 2017 :	30
Juin 2018 :	32
Juillet 2018 :	30
2021 :	<u>8</u>
	<b>355</b>

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

#### 4. Synthèse des comptes annuels consolidés au 30 juin 2013

##### 4.1. Résultats consolidés<sup>4</sup>

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

Compte de résultats consolidé - schéma analytique		
(x 1.000 €)	30 juin 2013	30 juin 2012
Revenus locatifs	36.230	34.340
Charges relatives à la location	-147	-51
Résultat locatif net	36.083	34.289
Charges opérationnelles*	-8.549	-8.119
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	27.534	26.170
Marge d'exploitation** %	76%	76%
Résultat financier hors IAS 39	-10.460	-10.796
Impôts	-70	-54
<b>Résultat hors IAS 39 et IAS 40</b>	<b>17.004</b>	<b>15.320</b>
Nombre de droits au dividende***	8.715.339	7.153.096
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	1,95	2,14
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	17.004	15.320
Impact IAS 40 ****	9.013	9.423
Impact IAS 40: résultat sur vente d'immeubles de placement	54	54
Impact IAS 39 *****	1.600	-9.459
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>27.671</b>	<b>15.338</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	8.715.370	7.152.918
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	3,17	2,14

\* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

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

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

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

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

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'inscrit en hausse de 6 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 36,2 millions €, conforme aux prévisions à 0,1 million € près (pour rappel, les prévisions - publiées dans la note d'opération de l'augmentation de capital du 7 décembre 2012 - prévoient la réalisation d'un chiffre d'affaires de 36,3 millions € sur base notamment d'un investissement hypothétique de 40 millions € réalisé grâce au montant récolté lors de l'augmentation de capital).

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (+1,9 million €, soit +6 %, ou -2 % à périmètre constant) sont présentées ci-dessous :

- immeubles résidentiels ou mixtes : -0,3 million €, soit -4 % (ou -4 % à périmètre constant) ;
- immeubles à appartements meublés : -0,2 million €, soit -4 % (ou -7 % à périmètre constant) ;
- logement des seniors : +2,0 millions €, soit +11 % (ou +3 % à périmètre constant) ;
- hôtels et autres : +0,4 million €, soit +9 % (ou -7 % à périmètre constant).

<sup>4</sup> Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1<sup>er</sup> juillet 2012 au 30 juin 2013. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Les variations sectorielles à périmètre constant présentées ci-dessus sont globalement conformes aux tendances déjà reflétées dans la déclaration intermédiaire du 14 mai 2013 et dans le rapport financier semestriel du 19 février 2013. Dans les secteurs des hôtels et autres et des immeubles résidentiels ou mixtes, les loyers relatifs à trois sites ont été réduits (comme anticipé dans les prévisions), généralement pour des périodes limitées, afin de préserver le taux d'effort des établissements concernés, et, partant, la visibilité des cash flows et la valorisation des actifs. L'évolution des revenus locatifs à périmètre constant du secteur du logement des seniors (+3 %) démontre quant à elle la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà plus de 50 % du chiffre d'affaires et plus de 70 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de la sicafi.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le résultat locatif net atteint 36,1 millions € (+5% par rapport au 30 juin 2012).

Le **résultat immobilier** atteint 34,6 millions € (30 juin 2012 : 32,6 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 31,2 millions € (30 juin 2012 : 29,5 millions €), soit une marge opérationnelle de 87 % (30 juin 2012 : 86%).

Après déduction des frais généraux de 3,9 millions € (30 juin 2012 : 3,4 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 5 % à 27,5 millions € (30 juin 2012 : 26,2 millions €), représentant une marge d'exploitation de 76 % (30 juin 2012 : 76 %), supérieure aux prévisions (75 %).

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

Résultat sectoriel (x1.000€)	30 juin 2013					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Revenus locatifs	6.966	5.269	19.517	4.579	-101	<b>36.230</b>
Résultat locatif net	6.896	5.236	19.517	4.535	-101	<b>36.083</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5.223	2.193	19.517	4.511	-3.910	<b>27.534</b>

Résultat sectoriel (x1.000€)	30 juin 2012					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Revenus locatifs	7.223	5.506	17.510	4.200	-99	<b>34.340</b>
Résultat locatif net	7.188	5.493	17.510	4.197	-99	<b>34.289</b>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	5.508	2.469	17.510	4.158	-3.475	<b>26.170</b>

Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** de la sicafi s'élèvent à 10,0 millions € (30 juin 2012 : 10,7 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (4,2 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est identique à celui de l'exercice 2011/2012 (4,2 %) et à celui pris en compte dans les prévisions (4,2 %). En tenant compte des autres produits et charges de nature financière, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisés conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

IAS 39 et IAS 40 comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 10,5 millions € (30 juin 2012: 10,8 millions €), inférieure aux prévisions (10,8 millions €).

Conformément au régime particulier des sicafi, l'**impôt des sociétés** (70 k€ ; 30 juin 2012: 54 k€) comprend principalement l'impôt sur les dépenses non admises d'Aedifica.

Le **résultat hors IAS 39 et IAS 40** a atteint 17,0 millions € (30 juin 2012: 15,3 millions €), soit 1,95 € par action (30 juin 2012: 2,14 € par action). La baisse du résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action trouve son origine dans la dilution consécutive à l'augmentation de capital du 7 décembre 2012. Ce résultat (absolu et par action) est fortement en avance par rapport aux prévisions (16,3 millions € ou 1,86 € par action).

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

- Au cumul de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** (correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2012 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2013) prise en résultat a été de + 1,05 %, soit + 6,2 millions € (30 juin 2012: + 1,58 % ou + 9,1 millions €), qui continue à s'inscrire dans la tendance positive observée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Une variation de juste valeur de +2,8 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (contre +0,4 million € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 9,0 millions € (contre +9,4 millions € pour l'exercice précédent). Le **résultat sur vente d'immeuble de placement** provient de la transaction décrite au point 3.1.4. du présent communiqué de presse.
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme (les couvertures à long terme permettent notamment de réduire le risque de taux d'intérêt sur le financement d'investissements générant des revenus à long terme, tels que les emphytéoses; pour rappel, la durée moyenne des baux d'Aedifica est de 18 ans) la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (interest rate swaps ou « IRS » présentant au bilan une juste valeur passive de 16,8 millions €) qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, soit des produits dérivés (principalement des multi-callable interest rate swaps ou « multi-callable IRS », caps et collars présentant au bilan une juste valeur active de 525 k€ et passive de 15,6 millions €) qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. La somme de la juste valeur des instruments de couverture est de -31.847 k€, repris pour 32.373 k€ sur la ligne I.C. du passif du bilan consolidé, et pour 526 k€ dans le montant de la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps et les collars (656 k€), l'impact IAS 39 sur les capitaux propres de la sicafi s'élève à 32.503 k€. Selon le type d'instrument,

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

l'**impact IAS 39** (variations de juste valeur) entre le 30 juin 2012 et le 30 juin 2013 est soit pris en résultat (+1,6 million €) soit pris directement en capitaux propres (+1,3 million €, comme il ressort de l'état consolidé de variation des capitaux propres). Ces variations constituent une traduction purement comptable (sous la norme IAS 39), ponctuelle (au 30 juin 2013) et sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) de l'évolution de paramètres de marché.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 27,7 millions € (30 juin 2012 : 15,3 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33) est de 3,17 € (30 juin 2012 : 2,14 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi, atteint 17,9 millions € (30 juin 2012: 15,9 millions €). Compte tenu du droit au dividende prorata temporis des actions émises au cours de l'exercice, ceci représente un montant de 2,04 € par action (30 juin 2012 : 2,22 € par action). La baisse du résultat corrigé statutaire par action trouve son origine dans la dilution consécutive à l'augmentation de capital du 7 décembre 2012.

#### 4.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	30 juin 2013	30 juin 2012
Immeubles de placement (juste valeur)	642.844	592.717
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	8.827	16.337
Autres actifs	<u>526</u>	<u>38</u>
<b>Total des actifs</b>	<b>652.197</b>	<b>609.092</b>
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	414.662	303.023
Impact IAS 39*	<u>-32.503</u>	<u>-35.447</u>
Capitaux propres	382.159	267.576
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	234.821	303.921
Autres passifs	<u>35.217</u>	<u>37.595</u>
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>652.197</b>	<b>609.092</b>
<i>Taux d'endettement (%)</i>	36,0%	49,9%

\* Juste valeur des instruments de couverture.

Au 30 juin 2013, l'actif du bilan d'Aedifica est composé à 99 % (30 juin 2012 : 97 %) d'**immeubles de placement**, évalués conformément à la norme IAS 40 (c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants) pour un montant de 643 millions € (30 juin 2012 : 593 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation (30 juin 2013 : 614 millions € ; 30 juin 2012 : 583 millions €), en augmentation de 31 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique pour 16 millions € par les opérations d'investissement (voir point 3.1.1. ci-dessus), pour 9 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 3.1.2. ci-dessus) et pour 6 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- Les projets de développement (30 juin 2013 : 29 millions € ; 30 juin 2012 : 9 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2.1.3. ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 2.2.2 du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2012/2013.

Les « **autres actifs repris dans le taux d'endettement** » représentent 1 % du total du bilan (30 juin 2012 : 3 %).

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital d'octobre 2010 et de décembre 2012. Il s'élève à 254 millions € au 30 juin 2013 (30 juin 2012 : 184 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2013 s'élève quant à elle à 65 millions € (30 juin 2012 : 34 millions €). Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire. 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 :

- 415 millions € hors impact IAS 39 (30 juin 2012 : 303 millions €) ;
- ou à 382 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2012 : 268 millions €).

Au 30 juin 2013, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi) s'élèvent à 235 millions € (30 juin 2012 : 304 millions €), dont 227 millions € (30 juin 2012 : 296 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la sicafi. Le **taux d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 36,0 % au niveau consolidé (30 juin 2012 : 49,9 %) et 36,0 % au niveau statutaire (30 juin 2012 : 49,9 %). Le taux d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 188 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 539 millions € à actif variable (c'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier). Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 45 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la sicafi limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 156 millions à actif constant, 390 millions à actif variable et -40 %.

Les **autres passifs** de 35 millions € (2012 : 38 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2013 : 32 millions € ; 30 juin 2012 : 35 millions €).

### 4.3. Actif net par action

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

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39 et après prise en compte du paiement du dividende 2011/2012 en novembre 2012<sup>5</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur

<sup>5</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 37,29 € par action du 30 juin 2012 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2012, et doit donc être corrigé de 1,85 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2013. Ce montant correspond au montant total du dividende



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

des immeubles de placement est de 41,87 € au 30 juin 2013 contre 40,38 € par action au 30 juin 2012.

Actif net par action (en €)	30 juin 2013	30 juin 2012
<b>Sur base de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Actif net après déduction du dividende 2011/2012, hors IAS 39	41,87	40,38
Impact IAS 39	-3,28	-4,94
Actif net après répartition du dividende 2011/2012	38,59	35,44
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>	<b>9.902.998</b>	<b>7.175.730</b>

Nombre d'actions	30 juin 2013	30 juin 2012
Nombre d'actions en circulation*	9.902.998	7.175.730
Nombre total d'actions**	9.903.690	7.177.208
Nombre total d'actions cotées en bourse	9.874.985	7.090.915
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	8.715.370	7.152.918
Nombre de droits au dividende***	8.715.339	7.153.096

\* Après déduction des actions propres

\*\* 28.705 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon qui aura lieu en octobre 2013.

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

Pour comparer l'actif net par action au cours de bourse, il convient encore de tenir compte du détachement du coupon n°10 qui a eu lieu le 16 novembre 2012 dans le cadre de l'augmentation de capital du 7 décembre 2012. Compte tenu de ce dernier élément, l'actif net par action peut être estimé à 38,03 € après impact IAS 39, ou à 41,31 € avant impact IAS 39.

## 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 de ses investissements dans ses deux pôles stratégiques (les immeubles à appartements dans les grands villes belges, le logement des seniors en Europe de l'Ouest) lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Notons cependant que les secteurs des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont les segments de marché les plus sensibles à 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 18 ans, lui confère une très bonne visibilité de ses revenus futurs à long terme.
- Ses investissements en appartements (qu'ils soient meublés ou non meublés) lui offrent un potentiel important de plus-values, nonobstant le fait que les revenus des immeubles à appartements meublés soient plus sensibles à la conjoncture que ceux des immeubles résidentiels ou mixtes.

(13,3 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2012 (7.175.730) et est inférieur au montant du coupon n°8 de 1,86 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis).

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 355 millions € dont aucune n'arrivera à échéance au cours de l'exercice 2013/2014. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont totalement couverts par des instruments de couverture (interest rate swaps, caps ou collars).
- Avec un taux d'endettement de 36 % au 30 juin 2013 (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux sicafi et du maximum contractuel de 60% résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la sicafi a fait preuve depuis le début de la crise économique et financière. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (totalisant approximativement 151 millions € au 30 juin 2013, dont 23 millions seront en principe financés par l'émission de nouvelles actions Aedifica) et de réaliser de nouveaux investissements importants.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil d'administration de la société prévoit pour l'exercice 2013/2014, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 40,3 millions € menant à un résultat hors IAS 39 et IAS 40 de 18,7 millions €, ou 1,89 € par action, permettant la distribution d'un dividende de 1,86 € par action, stable par rapport à celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2012/2013.

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

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 9 du rapport financier annuel 2011/2012 restent pertinents pour l'exercice 2013/2014. Ils seront bien entendu mis à jour dans le rapport financier annuel 2012/2013 qui sera publié le 13 septembre 2013.

Pour rappel, la sicafi se réjouit de la levée, fin décembre 2012, des incertitudes relatives au traitement fiscal des dividendes distribués par les sicafi résidentielles qui ont perduré pendant toute l'année civile 2012. La loi-programme du 27 décembre 2012, indique en effet qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le précompte mobilier sur dividendes s'élève en principe à 25 %. Aedifica bénéficie toutefois d'une réduction du précompte mobilier à 15 % en sa qualité de sicafi ayant au moins 60% de ses biens immobiliers investis directement dans des biens immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation conformément aux articles 171, 3<sup>o</sup>quater et 269, 3<sup>o</sup> du Code des impôts sur les revenus. La notion d'habitation englobe les habitations individuelles et les habitations collectives comme les immeubles à appartements et les maisons de repos. Le pourcentage de 60% sera porté à 80 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015. De plus, les sicafi résidentielles peuvent désormais investir sans limitation géographique au sein de l'Espace économique européen.

### **7. Rapport du commissaire**

Le commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers consolidés pour lesquels il a délivré une attestation sans réserve.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est une société cotée belge investissant en immobilier résidentiel. Elle développe un portefeuille immobilier de plus de 600 millions € autour des axes d'investissement suivants:

- immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges ;
- immeubles exploités en appartements meublés à Bruxelles ;
- logement des seniors en Belgique et en Allemagne ;
- hôtels en Belgique.

Aedifica est une sicafi cotée sur le marché continu de NYSE Euronext Brussels (AED ; Bloomberg (AED :BB) ; Reuters (AOO.BR)).

Sa capitalisation boursière était de 470 millions € au 30 juin 2013.

Aedifica fait partie des indices EPRA.

### **Informations sur les déclarations prévisionnelles**

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

### **Pour toute information complémentaire**

**Stefaan Gielens**  
CEO  
Direct tel: 32 2 626 07 72  
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71  
info@aedifica.be  
www.aedifica.be

**Jean Kotarakos**  
CFO  
Direct tel: 32 2 626 07 73  
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71  
info@aedifica.be  
www.aedifica.be

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



av. Louise 331 Louizalaan  
Bruxelles 1050 Brussel  
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71  
info@aedifica.be  
www.aedifica.be



Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### Annexes

#### 1. Compte de résultats consolidé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2013	2012
I. Revenus locatifs	36.230	34.340
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-147	-51
<b>Résultat locatif net</b>	<b>36.083</b>	<b>34.289</b>
IV. Récupération de charges immobilières	40	23
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.151	839
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.151	-839
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.565	-1.677
<b>Résultat immobilier</b>	<b>34.558</b>	<b>32.635</b>
IX. Frais techniques	-942	-831
X. Frais commerciaux	-486	-548
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-126	-112
XII. Frais de gestion immobilière	-684	-602
XIII. Autres charges immobilières	-1.078	-1.047
<b>Charges immobilières</b>	<b>-3.316</b>	<b>-3.140</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>31.242</b>	<b>29.495</b>
XIV. Frais généraux de la société	-3.855	-3.415
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	147	90
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>27.534</b>	<b>26.170</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	54	54
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9.013	9.423
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>36.601</b>	<b>35.647</b>
XX. Revenus financiers	326	555
XXI. Charges d'intérêts nettes	-9.953	-10.737
XXII. Autres charges financières	-833	-614
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	1.600	-9.459
<b>Résultat financier</b>	<b>-8.860</b>	<b>-20.255</b>
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>27.741</b>	<b>15.392</b>
XXV. Impôts des sociétés	-70	-54
XXVI. Exit tax	0	0
<b>Impôt</b>	<b>-70</b>	<b>-54</b>
<b>Résultat net</b>	<b>27.671</b>	<b>15.338</b>
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
<b>Part du groupe</b>	<b>27.671</b>	<b>15.338</b>
Résultat de base par action (€)	3,17	2,14
Résultat dilué par action (€)	3,17	2,14

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

#### 2. Etat du résultat global

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2013	2012
I. Résultat net	27.671	15.338
II. Autres éléments du résultat global		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de	-418	-938
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	1.344	-13.060
H. Autres éléments du résultat global*, nets d'impôt	1.593	651
<b>Résultat global</b>	<b>30.190</b>	<b>1.991</b>
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	30.190	1.991

\* Ecart entre valeur d'investissement déterminée par l'expert indépendant et valeur conventionnelle fixée entre parties, après déduction des frais accessoires liés aux acquisitions.

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 3. Bilan consolidé

ACTIF	2013	2012
<b>Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)</b>		
<b>I. Actifs non courants</b>		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	21	20
C. Immeubles de placement	642.844	592.717
D. Autres immobilisations corporelles	1.849	2.078
E. Actifs financiers non courants	968	525
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises	0	0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>647.538</b>	<b>597.196</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	2.514	2.890
E. Créances fiscales et autres actifs courants	893	6.423
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	725	2.041
G. Comptes de régularisation	527	542
<b>Total actifs courants</b>	<b>4.659</b>	<b>11.896</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>652.197</b>	<b>609.092</b>

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Information réglementée

Le 3 septembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2013	2012
<b>Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)</b>		
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
<b>I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société mère</b>		
A. Capital	248.072	180.873
B. Primes d'émission	64.730	34.261
C. Réserves*	41.686	37.104
D. Résultat net de l'exercice	27.671	15.338
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>382.159</b>	<b>267.576</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>382.159</b>	<b>267.576</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	171.484	235.834
C. Autres passifs financiers non courants	32.373	35.038
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>203.857</b>	<b>270.872</b>
<b>II. Passifs courants</b>		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	55.721	60.209
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	137	130
b. Autres	7.479	7.748
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	2.844	2.557
<b>Total des passifs courants</b>	<b>66.181</b>	<b>70.644</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>270.038</b>	<b>341.516</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>652.197</b>	<b>609.092</b>