

## **DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée**

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1<sup>er</sup> trimestre 2013/2014**

- **5 immeubles entrés en portefeuille depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, représentant environ 57 millions €:**
  - **4 maisons de repos :**
    - **Seniorenzentrum AGO Herkenrath en Allemagne,**
    - **Salve à Brasschaat,**
    - **Plantijn à Kapellen,**
    - **Hestia à Wemmel et**
  - **1 immeuble à appartements :**
    - **Stephanie's Corner à Bruxelles.**
- **Taux d'occupation au 30 septembre 2013 : 97,2 % pour la partie non meublée du portefeuille et 79,4 % pour les immeubles à appartements meublés**
- **Revenus locatifs consolidés en hausse de 5 % par rapport au 30 septembre 2012**
- **Juste valeur des immeubles de placement de 682 millions € au 30 septembre 2013**
- **Taux d'endettement de 39% au 30 septembre 2013**

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### **1. Résumé de l'activité depuis le 1<sup>er</sup> juillet 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 belges et le vieillissement de la population, a continué à lui valoir la confiance du marché, comme le démontre l'évolution du cours de l'action sur le trimestre sous revue, passant de 47,50 € au 30 juin 2013 à 51,00 € au 30 septembre 2013.

Depuis l'augmentation de capital de décembre 2012, Aedifica a annoncé une série de nouveaux investissements, principalement dans le secteur du logement des seniors, en Belgique, mais aussi, et c'était la grande nouveauté de l'année 2013, en dehors de nos frontières, totalisant 129 millions € au 21 octobre 2013 (voir annexe I).

L'acquisition d'une maison de repos située près de Cologne finalisée le 1<sup>er</sup> août 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).

En Belgique, le trimestre sous revue a été marqué par l'acquisition des sites de deux maisons de repos à Brasschaat et à Kapellen, où les immeubles de placement en exploitation (d'une valeur de 16 millions €) ne sont que les prémices d'importants projets de rénovation et d'extension (d'un budget de 16 millions €). Il a aussi vu l'achèvement de la reconversion du site de Wemmel (pour un budget d'environ 22 millions €), qui constitue désormais, avec ses 222 lits agréés, la plus grande maison de repos du portefeuille de la sicafi. La réalisation de ces projets s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement de la sicafi qui porte, dans le segment du logement des seniors, tant sur le renforcement et l'amélioration des sites existants que sur le développement de nouveaux projets en partenariat avec des locataires/exploitants. Cette stratégie permet à la sicafi de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets intéressants, de l'ordre de 6 %. Par ailleurs, Aedifica a très récemment procédé à l'acquisition d'un immeuble à appartements idéalement situé (au cœur du quartier Louise) à Bruxelles. Il s'agit de la première acquisition d'un immeuble de ce type depuis deux ans, générant un rendement locatif initial brut de plus de 5 %.

Au cours du dernier trimestre, la juste valeur des immeubles de placement a ainsi dépassé le cap des 650 millions € pour s'établir à 682 millions € (contre 643 millions € au début de la période).

Parallèlement à la réalisation de ses investissements, Aedifica continue, dans le climat économique instable que l'on connaît depuis fin 2008, à gérer au mieux son patrimoine, qu'il s'agisse :

- des hôtels (qui, pour rappel, ne constituent plus pour Aedifica qu'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),

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- des immeubles à appartements (immeubles à appartements non meublés et immeubles à appartements meublés), 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 97,2 % pour la partie non meublée du portefeuille, et de 79,4 % pour sa partie meublée), qui atteignent 9,5 millions € sur le 1<sup>er</sup> trimestre (contre 9,0 millions un an plus tôt).

Les éléments « non cash » du compte de résultats (variation de la juste valeur des immeubles de placement et variation de juste valeur des instruments de couverture) représentant quant à eux une plus-value latente de 1 million €.

Le taux d'endettement de la sicafi s'élève à 39 % au 30 septembre 2013 (contre 36% au 30 juin 2013).

Au terme du 1<sup>er</sup> trimestre, la sicafi est légèrement en avance sur les prévisions trimestrielles (tant en termes de revenus locatifs que de résultat hors IAS 39 et IAS 40) dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2013/2014 présentées dans le rapport financier annuel 2012/2013 (section 11.2 du rapport de gestion consolidé).

En guise de conclusion, il est intéressant de noter que 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.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 2. Evénements importants

#### 2.1. Acquisitions et mises en exploitation

##### 2.1.1. Seniorencentrum AGO Herkenrath (Bergisch Gladbach, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

Pour rappel, le 20 juin 2013, Aedifica a signé devant notaire l'acte d'acquisition de la maison de repos « Seniorencentrum AGO Herkenrath » de Bergisch Gladbach, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (Allemagne). Cet acte était soumis aux conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles en Allemagne. Celles-ci ont été levées en juillet dernier. Le prix d'acquisition (environ 8 millions €) a dès lors été payé. La propriété et la jouissance de l'immeuble ont été automatiquement acquises par Aedifica SA le 1<sup>er</sup> août 2013.



« Seniorencentrum AGO Herkenrath »

##### 2.1.2. Salve et Plantijn (Brasschaat et Kapellen, province d'Anvers)

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. Cet établissement, totalisant actuellement 120 lits agréés, est exploité 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 »

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

La maison de repos « Plantijn » est située dans un quartier résidentiel à proximité immédiate du centre de Kapellen. Elle compte actuellement 110 lits agréés, et 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 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 %.

### 2.1.3. Hestia (Wommel, province du Brabant flamand)

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



« Hestia »<sup>1</sup>

La maison de repos est située dans un quartier résidentiel de Wommel. 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 22 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>1</sup> Illustration: © 2013 - Soprim@

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **2.1.4. Seniorenzentrum AGO Dresden et Seniorenzentrum AGO Kreischa (Dresde et Kreischa, Saxe, Allemagne)**

Le 12 septembre 2013, Aedifica a signé les actes d'achat de deux maisons de repos situées en Allemagne. Ces actes, signés devant notaire à Francfort, sont soumis aux conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles en Allemagne qui devraient en principe être levées au cours du 2<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2013/2014. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance des immeubles seront automatiquement acquises.

L'opération sera financée par les lignes de crédit de la sicafi et la reprise de crédits existants (auprès de la Bank für Sozialwirtschaft) liés aux immeubles.

La maison de repos « Seniorenzentrum AGO Dresden » est située dans un quartier résidentiel de la magnifique ville baroque de Dresde, capitale de la Saxe, à proximité immédiate des commerces, des transports en commun et d'une artère principale du quartier de Löbtau. La maison de repos a été construite en 2012 et compte 116 lits dans 107 chambres.



« Dresde »

La maison de repos « Seniorenzentrum AGO Kreischa » est située dans la commune de Kreischa en Saxe, à une dizaine de kilomètres de la ville de Dresde, dans un environnement bucolique. La maison de repos bénéficie d'une excellente localisation le long du Kurpark (le parc central de Kreischa), à proximité immédiate des commerces, de la maison communale et de la Klinik Bavaria (l'une des plus importantes cliniques de réhabilitation du pays). La maison de repos a été construite en 2011 et compte 84 lits dans 77 chambres.



« Kreischa »

Ces deux maisons de repos sont exploitées par des filiales du groupe AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH (« groupe AGO »). Les contrats conclus avec ces exploitants sont des baux à long terme non résiliables de type double net, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. La durée moyenne résiduelle des deux baux

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

s'élève à environ 23 ans. Grâce à la bonne qualité des immeubles, le rendement locatif brut initial (double net) s'élèvera à environ 7,5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 13 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.

### 2.1.5. Stephanie's Corner (Bruxelles)

Le 21 octobre 2013, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la SA Immo Dejoncker. Immo Dejoncker est propriétaire de l'immeuble à appartements « Stephanie's Corner » à Bruxelles.

« Stephanie's Corner » compte 27 appartements, 3 rez-de-chaussée commerciaux et 27 emplacements de parking souterrains. L'immeuble, datant de 2007, est situé entre la rue Jean Stas et la rue Dejoncker et bénéficie ainsi d'une excellente localisation au cœur du quartier Louise à Bruxelles, à proximité directe des commerces et des transports en commun (trams et métros). Les appartements sont loués sur base de baux résidentiels classiques à des particuliers. Les rez commerciaux sont quant à eux loués dans le cadre de baux commerciaux. La valeur conventionnelle de l'immeuble s'élève à environ 10 millions € (soit un prix d'acquisition des appartements bien inférieur à 3.000€/m<sup>2</sup>) pour un rendement locatif initial brut supérieur à 5 %.



« Stephanie's Corner »

## 2.2. Autres événements

### 2.2.1. 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 « Seniorenzentrum AGO Herkenrath » (voir section 2.1.1. 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.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 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 de l'échéance d'un crédit bilatéral le 6 août 2013, l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente actuellement 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>

### 3. Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2013/2014

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) s'inscrit en hausse et s'élève à 9,5 millions € pour le premier trimestre de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> juillet 2013 – 30 septembre 2013), soit +5 % par rapport à la même période de l'exercice précédent (-1 % à périmètre constant et +3 % par rapport aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2013/2014 présentées dans le rapport financier annuel 2012/2013), dans un contexte économique particulièrement difficile.

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

<b>Revenus locatifs consolidés (x1.000€)</b>	<b>30 septembre 2013</b>	<b>30 septembre 2012</b>	<b>Var. (%) à périmètre constant</b>	<b>Var. (%)</b>
Logement des seniors	5.424	4.752	+2%	+14%
Immeubles à appartements, dont:	3.041	3.089	-2%	-2%
<i>Non meublés</i>	1.708	1.758	-3%	-3%
<i>Meublés</i>	1.333	1.331	0%	0%
Hôtels et autres	1.030	1.199	-14%	-14%
Intersectoriel	-26	-25		
<b>Total</b>	<b>9.469</b>	<b>9.015</b>	<b>-1%</b>	<b>+5%</b>

Les variations sectorielles à périmètre constant présentées ci-dessus pour les immeubles à appartements et pour les hôtels et autres font principalement suite aux adaptations de loyers consenties au cours de l'exercice précédent. L'évolution des revenus locatifs à périmètre constant du secteur du logement des seniors (+2 %) démontre quant à elle la pertinence de la stratégie



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà plus de 55 % du chiffre d'affaires de la sicafi.

#### **4. Patrimoine au 30 septembre 2013**

Au cours du premier trimestre de l'exercice en cours, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation a augmenté de 48 millions €, passant d'une juste valeur de 614 millions € à 663 millions € (soit +8 %) (soit 682 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement). Cette croissance provient principalement des acquisitions réalisées au cours du premier trimestre (25 millions € en juste valeur), de la mise en exploitation d'un projet de développement achevé au cours du premier trimestre (Hestia – voir point 2.1.3. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+0,7 million € ou +0,1 % sur le premier trimestre). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +0,5 million €, ou +0,1 % ;
- immeubles à appartements : -0,4 million €, ou -0,2 %, dont :
  - non meublés : -0,4 million €, ou -0,3 % ;
  - meublés : 0,0 million €, ou -0,1 % ;
- hôtels et autres : +0,6 million €, ou +0,9 %.

Le taux d'occupation<sup>2</sup> pour la partie non meublée du patrimoine atteint 97,2 % au 30 septembre 2013, un niveau très élevé bien que marginalement sous le niveau enregistré à la clôture de l'exercice précédent (97,4 % au 30 juin 2013).

Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine a quant à lui atteint 79,4 % sur le trimestre, en hausse par rapport au taux d'occupation réalisé sur le premier trimestre de l'exercice précédent (78,6%). Le phénomène d'amplification de la volatilité saisonnière mise en évidence depuis le début de la crise est cependant toujours d'actualité ; même si les premières indications pour le second trimestre de l'exercice 2013/2014 montrent une normalisation du taux d'occupation des immeubles à appartements meublés au-dessus de 80 %, ce taux reste volatil.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 18 ans, identique par rapport à celle au 30 juin 2013. 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.

---

<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) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables.
- Pour les appartements meublés : % des jours loués depuis le début de l'exercice comptable. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **5. Patrimoine au 21 octobre 2013**

Au 21 octobre 2013, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élève approximativement à 673 millions € (soit 692 millions € pour le portefeuille total d'Aedifica, y compris projets de développement)<sup>3</sup>.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 132 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 337.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 44 sites de logement de seniors d'une capacité de 4.133 résidents ;
- 865 appartements, dont :
  - 584 non meublés ;
  - 281 meublés ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 58 % logement des seniors ;
- 31 % immeubles à appartements, dont :
  - 22 % non meublés ;
  - 9 % meublés ;
- 11 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

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

Les effets attendus des acquisitions du 12 septembre 2013 (encore sous conditions suspensives) concernant les deux maisons de repos à Dresde et Kreischa en Allemagne ne sont pas inclus dans la situation ci-dessus. Ces deux immeubles ne seront en effet intégrés dans le portefeuille de la sicafi qu'à la levée des conditions suspensives.

---

<sup>3</sup> Sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 30 septembre 2013 et de la valeur conventionnelle du bien acquis le 21 octobre 2013 mentionné plus haut.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 6. Rendement brut par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous présente le rendement brut du portefeuille par secteur d'activité, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation (augmentée, en ce qui concerne les appartements meublés, du goodwill et de la valeur comptable des meubles).

#### 30 septembre 2013

(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements ***	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	391.417	197.521	73.615	<b>662.553</b>	19.228	<b>681.781</b>
Loyers contractuels annuels	23.350	12.108 *	4.832	<b>40.290</b>	-	-
Rendement brut (%)**	6,0%	6,0%	6,6%	<b>6,1%</b>	-	-

#### 30 juin 2013

(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements ***	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	343.550	197.689	72.972	<b>614.211</b>	28.633	<b>642.844</b>
Loyers contractuels annuels	20.404	12.177 *	4.788	<b>37.369</b>	-	-
Rendement brut (%)**	5,9%	6,1%	6,6%	<b>6,1%</b>	-	-

#### 30 septembre 2012

(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements ***	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	320.933	197.890	74.769	<b>593.592</b>	11.991	<b>605.583</b>
Loyers contractuels annuels	19.012	12.458 *	4.820	<b>36.290</b>	-	-
Rendement brut (%)**	5,9%	6,2%	6,4%	<b>6,1%</b>	-	-

\* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs de la période, HTVA et annualisés.

\*\* Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois, augmentée du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés). Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est généralement 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, en Belgique, entièrement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.

\*\*\* Répartis respectivement (juste valeur, loyers contractuels et rendement brut) comme suit:

Immeubles à appartements non meublés: 30 septembre 2013: 134.730 k€, 6.779 k€, 5,0%. 30 juin 2013: 135.013 k€, 6.908 k€, 5,1%. 30 septembre 2012: 136.095 k€, 7.135 k€, 5,2%.

Immeubles à appartements meublés: 30 septembre 2013: 62.791 k€, 5.329 k€, 8,1%. 30 juin 2013: 62.676 k€, 5.269 k€, 8,0%. 30 septembre 2012: 61.795 k€, 5.323 k€, 8,2%.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### 7. Actif net par action au 30 septembre 2013

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<sup>4</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 42,31 € au 30 septembre 2013 contre 41,87 € par action au 30 juin 2013. La progression de cet indicateur est de +1 % depuis le début de l'exercice.

Actif net par action (en €)	30 septembre 2013	30 juin 2013
<b>Sur base de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Actif net hors IAS 39	42,31	41,87
Impact IAS 39	-3,16	-3,28
Actif net	39,15	38,59
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>		
	9.902.998	9.902.998

L'actif net par action au 30 septembre 2013 ne comprend pas encore l'effet de la mise en paiement du dividende décidée lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 octobre 2013 ; cet effet s'élève à 1,64 € par action<sup>5</sup>.

### 8. 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 immeubles à appartements meublés et les hôtels sont les éléments du portefeuille 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.

<sup>4</sup> L'impact IAS 39 de -3,16 € par action au 30 septembre 2013 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 31 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan. La variation de juste valeur des instruments de couverture, depuis le 30 juin 2013, est de +1 million €, dont une moitié est enregistrée directement en capitaux propres et l'autre est enregistrée dans le compte de résultats.

<sup>5</sup> Ce montant correspond au total du dividende (16,2 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 septembre 2013 (9.902.998), et est inférieur au montant brut des coupons 10 et 11 (0,81€ par action + 1,05 € par action = 1,86 € par action), certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- Ses investissements en appartements (qu'ils soient meublés ou non meublés) lui offrent un potentiel de plus-values, nonobstant le fait que les revenus des immeubles à appartements meublés soient plus volatils que ceux des immeubles résidentiels ou mixtes.
- 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 avant la fin 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 39 % au 30 septembre 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 160 millions € au 30 septembre 2013, dont 23 millions seront en principe financés par l'émission de nouvelles actions Aedifica) et de réaliser de nouveaux investissements importants.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles publiées dans le rapport financier annuel 2012/2013, restent inchangées à 1,86 € par action, stable par rapport au dividende distribué pour l'exercice 2012/2013.

### 9. 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 2012/2013 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2013/2014.

### 10. Calendrier financier

Calendrier Financier	
Résultats semestriels 31.12.2013	18/02/2014
Déclaration intermédiaire	13/05/2014
Communiqué annuel 30.06.2014	2/09/2014
Rapport financier annuel 2013/2014	12/09/2014
Assemblée générale ordinaire 2014	24/10/2014
Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2013/2014 ("ex-date")	29/10/2014
Dividende - Date d'arrêt ("record date")	30/10/2014
Dividende - Paiement du coupon	31/10/2014
Déclaration intermédiaire	13/11/2014

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 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 660 millions € autour des axes d'investissement suivants:**

- immeubles à appartements dans les principales villes belges ;
- logement des seniors en Belgique et en Allemagne.

**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 503 millions € au 30 septembre 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

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

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

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

**Martina Carlsson**  
Control &  
Communication  
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

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



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 12 novembre 2013 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### Annexes

Annexe I : Investissements depuis le 7 décembre 2012 (date de l'augmentation de capital)

(en millions €)	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 Herkenrath	-	8	-	8
Pont d'Amour	-	-	8	8
Au Bon Vieux Temps	-	-	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>
Seniorenzentrum AGO Herkenrath	8	-8	-	0
Salve	8	-	8	16
Plantijn	8	-	8	16
Seniorenzentrum AGO Dresden & Seniorenzentrum AGO Kreischa	-	13	-	13
<b>Total au 30 septembre 2013</b>	<b>35</b>	<b>13</b>	<b>71</b>	<b>119</b>
Stephanie's Corner	10	-	-	10
<b>Total au 21 octobre 2013</b>	<b>45</b>	<b>13</b>	<b>71</b>	<b>129</b>