

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3^{ème} trimestre 2013/2014

- **Signature des actes d'achat de deux maisons de repos en Allemagne : « Goldene Au » à Sonneberg, en Thuringe et « Haus Dottendorf » à Bonn, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie**
- **Mise en exploitation après travaux d'extension, de rénovation et de redéveloppement de 3 maisons de repos, portant la part du logement des seniors à 61 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation**
- **Taux d'occupation au 31 mars 2014 : 97,1 % pour la partie non meublée du portefeuille (à l'exclusion des immeubles à appartements meublés) et 76,8 % pour les immeubles à appartements meublés (représentant 9 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation)**
- **Revenus locatifs consolidés en hausse de 10 % par rapport au 31 mars 2013**
- **Juste valeur des immeubles de placement de 739 millions € au 31 mars 2014, en hausse de 96 millions € par rapport au 30 juin 2013**
- **Pipeline de projets de développement à hauteur de 146 millions € au 31 mars 2014, dont 95 % pré-loués**
- **Taux d'endettement de 44,7 % au 31 mars 2014**
- **Prévisions inchangées pour le dividende de l'exercice en cours (1,86 € brut par action)**

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} janvier 2014

La stratégie d'Aedifica s'articule autour de deux tendances démographiques de fond que sont le vieillissement de la population en Europe de l'Ouest et la croissance de la population dans les grandes villes belges.

Le trimestre sous revue a été marqué par la mise en exploitation d'une série de projets de rénovation, d'extension et de redéveloppement relatifs à trois maisons de repos en Belgique : Salve (redéveloppement de la maison de repos – phase I), Larenschhof (extension de la maison de repos - phase III) et Koning Albert I (extension rénovation de la maison de repos – phase II). La réalisation de ces projets s'inscrit parfaitement dans la stratégie 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. Le pipeline actuel de projets de ce type représente près de 146 millions € d'engagements. 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 %.

Parallèlement à la réalisation de ses projets, Aedifica continue à gérer au mieux son patrimoine, qu'il s'agisse :

- du logement des seniors (qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de valeur (61 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) ou de revenus locatifs (60 %), et le moins sensible à la conjoncture économique),
- des immeubles à appartements (immeubles à appartements non meublés représentant 20 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation et immeubles à appartements meublés représentant 9 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation), ou
- des hôtels (qui, pour rappel, ne constituent plus pour Aedifica qu'un secteur résiduaire non stratégique représentant 10 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation, vu les conditions qui deviendront plus sévères dès le 1^{er} janvier 2015 pour pouvoir bénéficier du précompte mobilier réduit propre aux sicafi résidentielles).

Ceci se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs de 29,8 millions € (soutenus par un taux d'occupation de 97,1 % pour la partie non meublée du portefeuille, et de 76,8 % pour sa partie meublée).

Pour rappel, au cours de l'exercice sous revue, la juste valeur des immeubles de placement a dépassé le cap des 700 millions €, pour s'établir au 31 mars 2014 à 739 millions € (contre 643 millions € au début de l'exercice).

La juste valeur des immeubles de placement est encore appelée à croître rapidement, notamment sous l'effet des acquisitions initiées après le 31 mars 2014 : le 5 mai 2014, Aedifica a annoncé la signature des actes d'achat des maisons de repos « Goldene Au » et « Haus Dottendorf » situées en Allemagne. Ces deux maisons de repos viendront compléter dans le courant du 1^{er} trimestre de l'exercice 2014/2015, à la levée des conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles en Allemagne, le portefeuille allemand actuellement composé de trois maisons de repos. Par ailleurs, il est intéressant de noter que de nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica, sont actuellement à l'étude, tant en Belgique qu'en Allemagne.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours restent inchangées à 1,86 € brut par action.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Événements importants

2.1. Maisons de repos « Goldene Au » (Sonneberg, Thuringe, Allemagne) et « Haus Dottendorf » (Bonn, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

Aedifica a annoncé le 5 mai 2014 la signature des 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 1^{er} trimestre de l'exercice 2014/2015. 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.

La maison de repos « **Goldene Au** » est située dans un quartier résidentiel central de Sonneberg, ville frontière entre la Thuringe et la Bavière. Elle bénéficie d'une excellente localisation, à proximité immédiate de commerces, de la gare et de l'hôtel de ville. Elle a été construite en 2010 et compte 81 chambres d'une capacité actuelle de 83 lits.



« Goldene Au »

Cet établissement est exploité par Volkssolidarität. **Volkssolidarität**¹ est une des associations caritatives les plus importantes d'Allemagne. Elle met des crèches, des services sociaux et d'autres établissements à finalité sociale à disposition de la population. Elle exploite une soixantaine de maisons de repos. Son siège est situé à Berlin.

La maison de repos « **Haus Dottendorf** » est quant à elle située dans le quartier résidentiel de Dottendorf à Bonn, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Elle bénéficie d'une excellente localisation, à proximité immédiate de commerces. Elle a été construite en 1994 et compte 81 chambres d'une capacité actuelle de 120 lits, ainsi que 10 appartements de résidence-services.



« Haus Dottendorf »

¹ www.volkssolidaritaet.de

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Cet établissement est exploité par Senator. **Senator**² se classe parmi les grands opérateurs privés de maisons de repos en Allemagne. Il exploite une cinquantaine de maisons de repos. Son siège est situé à Lübeck.

Les contrats conclus avec ces deux exploitants prennent la forme de 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. Leur durée résiduelle moyenne s'élèvera à environ 22 ans. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élèvera à environ 7,5 % pour une valeur conventionnelle³ d'environ 15 millions €.

A la levée des conditions suspensives susmentionnées, le portefeuille allemand d'Aedifica comptera cinq maisons de repos d'une capacité totale de 493 résidents situées en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Saxe et en Thuringe. Quatre des cinq maisons de repos sont des constructions récentes et toutes bénéficient d'une excellente localisation. La valeur conventionnelle de ce portefeuille sera d'environ 37 millions €.

2.2. Projets de développement

2.2.1. Mises en exploitation

- Maison de repos « Salve » (Brasschaat, Province d'Anvers)

Pour rappel, Aedifica a acquis le 29 août 2013 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la SA Patrius Invest, propriétaire de la maison de repos « Salve ». Dans le cadre de l'emphytéose, Aedifica s'était engagée à financer le redéveloppement du site (en deux phases), dont la phase I a été réceptionnée en février 2014. Elle consistait en la démolition et la reconstruction de l'ancienne partie de la maison de repos tout en conservant sa façade historique. L'investissement pour la phase I s'est élevé à environ 6 millions €, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %.

La phase II consiste en la rénovation des parties plus modernes (deux immeubles datant de 1979 et 1997). La réception provisoire de la phase II est prévue en 2015.



« Salve » (phase I)

² www.senator-senioren.de

³ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 31 §1^{er} de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Maison de repos « Larenschhof » (Laarne, Flandre orientale)

Pour rappel, le 7 septembre 2011, Aedifica a acquis Larenschhof, un site comprenant une maison de repos et un immeuble de résidence-services, situé dans un quartier résidentiel à Laarne (Flandre orientale). Les phases I (construction de la maison de repos comprenant 62 lits) et II (construction de l'immeuble de résidence-services comprenant 29 appartements de résidence-services) ont été réalisées en 2010/2011. La phase III (extension de la maison de repos) a été réceptionnée en février 2014. Le montant d'investissement total pour le site (phases I, II et III) s'est élevé à environ 17 millions €, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. Le site compte désormais 119 unités (90 lits agréés et 29 appartements de résidence-services⁴) et est exploité par le groupe Armonea, sur base d'une emphytéose de type triple net.



« Larenschhof (phase III) »

- Maison de repos « Koning Albert I » (Dilbeek, province du Brabant flamand)

La phase II des travaux de construction et de rénovation de la maison de repos « Koning Albert I » à Dilbeek a été mise en exploitation.

Cette maison de repos avait été acquise en 2011⁵. Dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos (le groupe Soprim@), Aedifica s'était engagée à financer l'extension et la rénovation du site pour permettre à l'exploitant de porter la capacité d'accueil du site à 110 unités (67 lits agréés et 43 appartements de résidence-services).

Le redéveloppement du site s'est déroulé en deux phases :

- Phase I : construction d'une nouvelle aile destinée à l'accueil des 67 résidents de la maison de repos. Cette phase a été réceptionnée il y a un an⁶.
- Phase II : démolition de l'ancienne maison de repos pour permettre la construction d'un immeuble de résidence-services, et rénovation complète du château afin d'y abriter 43 appartements de résidence-services de haut de gamme. Cette phase du projet est maintenant en exploitation.

Le montant d'investissement total du site après extension et rénovation s'est élevé à environ 15 millions €, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %.

⁴ Aedifica est propriétaire de 26 des 29 appartements de résidence-services.

⁵ Voir communiqué de presse du 21 mars 2011.

⁶ Voir communiqué de presse du 19 février 2013.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40



« Koning Albert I » (phase II)

2.2.2. Projets de développement en cours

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- De Edelweis (extension d'une maison de repos à Begijnendijk) ;
- Eyckenborch (rénovation et extension d'une maison de repos à Gooik) ;
- Salve (rénovation et redéveloppement d'une maison de repos à Brasschaat) ;
- 't Hoge (rénovation et extension d'une maison de repos à Courtrai) ;
- Residentie Sporenpark (construction d'une maison de repos à Beringen) ;
- Rue Haute (rénovation d'un immeuble à appartements à Bruxelles) ;
- Klein Veldeken (extension d'un immeuble de résidence-services à Asse) ;
- Helianthus (extension d'une maison de repos à Melle) ;
- Pont d'Amour (extension d'une maison de repos à Dinant) ;
- Plantijn (rénovation et extension d'une maison de repos à Kapellen).

2.3. Financement

Compte tenu de la nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions € conclue avec ING le 28 avril 2014, l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente actuellement comme suit (en millions €) :

- 2013/2014 :	30
- 2014/2015 :	65
- 2015/2016 :	85
- 2016/2017 :	105
- 2017/2018 :	62
- 2018/2019 :	30
- 2019/2020 :	0
- 2020/2021 :	2
- > 2022/2023 :	<u>21</u>
	400

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2013/2014

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1^{er} janvier 2014 – 31 mars 2014), le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de la sicafi s'élève à 10,4 millions €, en hausse de 15 % par rapport aux 9,0 millions € enregistrés au 31 mars 2013.

Pour les trois premiers trimestres de l'exercice en cours (1^{er} juillet 2013 – 31 mars 2014), le chiffre d'affaires consolidé s'inscrit en hausse de +10 % par rapport à la même période de l'exercice précédent et s'élève à 29,8 millions €, légèrement supérieur aux prévisions.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	T1	T2	T3	31 mars 2014	T1	T2	T3	31 mars 2013	Var. (%) à périmètre constant	Var. (%)
Logement des seniors	5.424	5.979	6.417	17.820	4.752	4.784	4.916	14.452	+2%	+23%
Immeubles à appartements, dont:	3.041	2.998	2.957	8.996	3.089	3.072	3.023	9.184	-5%	-2%
<i>Non meublés</i>	1.708	1.773	1.788	5.269	1.758	1.738	1.718	5.214	-4%	1%
<i>Meublés</i>	1.333	1.225	1.169	3.727	1.331	1.334	1.305	3.970	-6%	-6%
Hôtels et autres	1.030	1.032	1.033	3.095	1.199	1.192	1.114	3.505	-12%	-12%
Intersectoriel	-26	-25	-28	-79	-25	-26	-25	-76		
Total	9.469	9.984	10.379	29.832	9.015	9.022	9.028	27.065	-2%	+10%

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+23 % à périmètre variable et +2 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà 60 % du chiffre d'affaires. Dans les autres secteurs, comme déjà mentionné dans les publications précédentes, les variations négatives découlent principalement des réductions de loyers consenties au cours de l'exercice 2012/2013 afin de préserver le taux d'effort des établissements concernés, et, partant, la visibilité des cash flows et la valorisation des actifs, mais aussi des nombreuses rénovations des immeubles à appartements en cours.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Patrimoine au 31 mars 2014

Au cours des trois premiers trimestres de l'exercice en cours, la juste valeur des **immeubles de placement en exploitation** a augmenté de 107 millions €, passant d'une juste valeur de 614 millions € à 721 millions € (soit 739 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement). Cette croissance (de 17 %) provient principalement des acquisitions réalisées au cours des trois premiers trimestres et des mises en exploitation de projets de développement achevés.

La variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+1,3 million € ou +0,2 % sur les trois premiers trimestres) est estimée par les experts indépendants et se ventile de la manière suivante :

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

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 136 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 361.000 m², constitués principalement de :

- 48 sites de logement de seniors d'une capacité de 4.591 résidents ;
- 864 appartements, dont :
 - 583 appartements exploités dans le cadre de locations classiques « non meublés » ;
 - 281 appartements exploités dans le cadre de locations « meublés » ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 61 % logement des seniors ;
- 29 % immeubles à appartements, dont :
 - 20 % non meublés ;
 - 9 % meublés ;
- 10 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 97 % en Belgique dont :
 - 42 % en Flandre ;
 - 40 % à Bruxelles ;
 - et 15 % en Wallonie.
- 3 % en Allemagne.

Le **taux d'occupation⁷ pour la partie non meublée du patrimoine** (représentant 91 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) atteint 97,1 % au 31 mars 2014, en hausse par

⁷ 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.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

rapport à celui au 31 décembre 2013 (96,7 %), et à un niveau très élevé bien que marginalement sous le niveau enregistré à la clôture de l'exercice précédent (97,4 % au 30 juin 2013) ou au 31 mars 2013 (97,3 %).

Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine (représentant 9 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 76,8 % sur les trois premiers trimestres de l'exercice, en baisse par rapport au taux d'occupation réalisé au premier semestre de l'exercice (77,8%), sur les trois premiers trimestres de l'exercice précédent (82,7 %) et sur la totalité de l'exercice 2012/2013 (82,6%). Cette situation fait suite à l'amplification de la volatilité (due au contexte économique morose) déjà signalée dans les précédentes publications, mais aussi au fait qu'Aedifica tire parti du ralentissement conjoncturel pour procéder à des rénovations d'appartements meublés. Depuis le début de l'exercice, 25 appartements meublés (représentant environ 9 % du total) ont été temporairement indisponibles à la location pour cause de rénovation. Les premières indications pour le quatrième trimestre de l'exercice 2013/2014 montrent une normalisation du taux d'occupation des immeubles à appartements meublés au-dessus de 80 %.

Pour rappel⁸, la persistance d'une forte volatilité sur le marché des appartements meublés et la pression à la baisse qui en découle sur le rendement net, ont conduit Aedifica à adapter à court et moyen termes ses principes de gestion des appartements, comme suit :

- Le type d'exploitation des appartements bénéficiera d'une plus grande flexibilité (en particulier en matière de conversion d'appartements meublés en appartements non meublés).
- Les locations à très court terme d'appartements meublés seront graduellement évitées (en particulier les locations de moins de 3 mois).
- Les équipes existantes de gestion d'une part, et les équipes commerciales d'autre part, ont été combinées pour créer une équipe de gestion intégrée et une équipe commerciale intégrée, couvrant l'ensemble du portefeuille d'appartements, qu'ils soient meublés ou non meublés.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 19 ans, en augmentation par rapport à celle du 30 juin 2013 (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 longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

- 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.

⁸ Voir communiqué de presse du 18 février 2014 relatif aux résultats semestriels 2013/2014.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. 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).

31 mars 2014						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements ***	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	438.362	208.842	73.410	720.614	18.492	739.106
Loyers contractuels annuels	26.268	12.256 *	4.706	43.230	-	43.230
Rendement brut (%)**	6,0%	5,8%	6,4%	6,0%	-	-

31 décembre 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	421.231	208.045	73.264	702.540	25.704	728.244
Loyers contractuels annuels	25.328	12.234 *	4.701	42.263	-	42.263
Rendement brut (%)**	6,0%	5,8%	6,4%	6,0%	-	-

31 mars 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	335.293	198.327	73.158	606.778	20.383	627.161
Loyers contractuels annuels	19.903	12.366 *	4.759	37.028	-	37.028
Rendement brut (%)**	5,9%	6,1%	6,5%	6,1%	-	-

* 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: 31 mars 2014: 145.381 k€, 7.287 k€, 5,0%. 31 décembre 2013: 144.858 k€, 7.118 k€, 4,9%. 31 mars 2013: 136.059 k€, 7.085 k€, 5,2%.

Immeubles à appartements meublés: 31 mars 2014: 63.461 k€, 4.969 k€, 7,5%. 31 décembre 2013: 63.187 k€, 5.116 k€, 7,7%. 31 mars 2013: 62.268 k€, 5.281 k€, 8,1%.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Actif net par action au 31 mars 2014

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 39⁹ et après prise en compte du paiement du dividende 2012/2013 en novembre 2013¹⁰, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 41,57 € au 31 mars 2014 contre 40,23 € par action au 30 juin 2013.

Actif net par action (en €)	31 mars 2014	30 juin 2013
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net hors IAS 39	41,57	40,23
Impact IAS 39	-3,46	-3,28
Actif net	38,12	36,95
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	9.903.656	9.902.998

7. 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 (le logement des seniors en Europe de l'Ouest, les immeubles à appartements dans les grands villes belges) lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Notons cependant que les revenus des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont 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 19 ans, lui confère une très bonne visibilité de ses revenus futurs à long terme.
- Ses investissements en appartements lui offrent un potentiel de plus-values.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 400 millions € dont seuls 30 millions € arriveront à échéance d'ici la fin de l'exercice 2013/2014. A ce jour, les tirages

⁹ L'impact IAS 39 de -3,46 € par action au 31 mars 2014 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 34 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

¹⁰ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 38,59 € par action du 30 juin 2013 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2013, et doit donc être corrigé de 1,64 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 mars 2014. Ce montant correspond au montant total du dividende (16 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2013 (9.902.998) et est inférieur au montant des coupons n°10 et n°11 de 1,86 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis).

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

sur ces lignes de crédit sont quasi totalement couverts par des instruments de couverture (interest rate swaps, caps ou collars).

- Avec un taux d'endettement consolidé de 44,7 % au 31 mars 2014 (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 (représentant environ 146 millions € d'engagements au 31 mars 2014, dont approximativement 129 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de trois ans – notons que parmi ceux-ci, 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 que 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.

8. Ranking Aedifica

Selon la « Belgian REIT Overview » (publiée chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica est actuellement la 6^{ème} sicafi en termes de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. De plus, en termes de volume moyen échangé en Bourse, Aedifica se classe à la 4^{ème} place avec un volume moyen journalier de 420 k€ sur les douze derniers mois (au 30 juin 2012 : 4^{ème} avec un volume moyen journalier de 230 k€).

Par ailleurs, entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2013, Aedifica a réussi à se hisser de la 36^{ème} à la 11^{ème} place dans le classement des 100 plus gros portefeuilles immobiliers en Belgique (selon le « Investors Directory 2014 », édité par Expertise BVBA en janvier 2014).

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. Corporate governance

Monsieur Jean Franken, administrateur non-exécutif indépendant d'Aedifica, est désormais aussi membre du comité d'investissement.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

11. Calendrier financier¹¹

Calendrier Financier	
Communiqué annuel 30.06.2014	2/09/2014
Rapport financier annuel 2013/2014	17/09/2014
Assemblée générale ordinaire 2014	24/10/2014
Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2013/2014 ("ex-date")	29/10/2014
Dividende - Date d'arrêté ("record date")	30/10/2014
Dividende - Paiement du coupon	31/10/2014
Déclaration intermédiaire	13/11/2014
Résultats semestriels 31.12.2014	Février 2015
Déclaration intermédiaire	Mai 2015

¹¹ Ces dates sont sous réserve de modification.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

Annexe I : « Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de décembre 2012 »

(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
Pont d'Amour	-	-	8	8
Au Bon Vieux Temps	-	-	10	10
Résidence l'Air du Temps	-	-	6	6
Op Haanven	-	-	3	3
SZ AGO Herkenrath, Dresden, Kreischa	21	-	-	21
Salve	14	-	2	16
Plantijn	8	-	8	16
Stephanie's Corner	10	-	-	10
De Stichel	11	-	-	11
Huize Lieve Moenssens	5	-	-	5
Total au 31 mars 2014	80	0	65	145
Goldene Au Haus Dottendorf	-	15	-	15
Total au 5 mai 2014	80	15	65	160

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 13 mai 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est une société cotée belge investissant en immobilier résidentiel. Elle a développé un portefeuille immobilier de plus de 700 millions € autour des axes d'investissement suivants:

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

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 12 mai 2014.

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

