

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège social : Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Rapport financier semestriel 2014/2015

- 15 sites de logement des seniors entrés dans le portefeuille depuis le début de l'exercice 2014/2015, dont 8 situés en Allemagne
- Le logement des seniors représente désormais 70 % du portefeuille
- La part de l'Allemagne dans le portefeuille a franchi le cap des 100 millions €, et atteint une pondération de 11 %
- Taux d'occupation au 31 décembre 2014 : 97,7 % pour la partie non meublée du portefeuille et 73,2 % pour les immeubles à appartements meublés
- Revenus locatifs en hausse de 18 % par rapport au 31 décembre 2013, supérieurs au budget
- Résultat hors IAS 39 et IAS 40 en hausse de 28 %, supérieur au budget
- Juste valeur des immeubles de placement de 971 millions €, en augmentation de 186 millions € (soit +23%) par rapport au 30 juin 2014
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de 13 millions € (dont 7 millions €, soit +0,7%, concernant les immeubles de placement en exploitation) prise en résultat depuis le début de l'exercice 2014/2015
- Taux d'endettement de 52 %
- Aedifica a obtenu le statut de société immobilière réglementée publique (SIR) le 17 octobre 2014
- Prévision revue à la hausse pour le dividende de l'exercice en cours (2,00 € brut par action)

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

I. Rapport de gestion intermédiaire

1. Résumé de l'activité du 1^{er} semestre

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, développée autour des 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, a continué à lui valoir la confiance du marché, comme le démontre l'évolution du cours de l'action sur le semestre sous revue, passant de 50,00 € au 30 juin à 55,55 € au 31 décembre 2014. Continuant sur sa lancée, le cours a clôturé le 23 février 2015 à 59,89 €.

Le début de l'exercice 2014/2015 a tout d'abord été marqué par un changement de cadre réglementaire qui s'est déroulé en deux temps. Le 1^{er} septembre 2014, la FSMA a agréé Aedifica en tant que société immobilière réglementée (« SIR publique ») sous conditions d'approbation par les actionnaires. Ensuite, l'assemblée générale extraordinaire du 17 octobre 2014 a approuvé de manière unanime le changement de statut de sicafi en faveur de celui de SIR publique. Aedifica se réjouit de bénéficier de ce nouveau statut qui lui permet de poursuivre l'exercice de ses activités dans l'intérêt de la Société, de ses actionnaires et des autres parties prenantes.

En Belgique, le semestre sous revue a été marqué par l'addition de sept sites de logement des seniors à Aarschot, Tirlemont, Olen, Wetteren, Zoersel, Hasselt et Remicourt (d'une valeur conventionnelle brute d'environ 102 millions €) au portefeuille consolidé du Groupe. Il a aussi vu l'achèvement de l'extension de la maison de repos à Gooik et de l'immeuble de résidence-services à Asse.

En Allemagne, huit maisons de repos (principalement situées en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, d'une valeur conventionnelle de plus de 60 millions €) se sont ajoutées aux cinq immeubles existants portant ainsi le portefeuille allemand du Groupe à plus de 100 millions €, soit 11 % du portefeuille consolidé. Le portefeuille allemand est encore appelé à croître rapidement, dès la levée des conditions suspensives pour l'acquisition d'un complexe d'appartements de résidence-services (annoncée en décembre dernier), d'une valeur conventionnelle de l'ordre de 14 millions €.

Les récents investissements réalisés en Belgique et en Allemagne font frôler le seuil du milliard d'euros à la juste valeur des immeubles de placement : elle s'établit à 971 millions € (contre 785 millions € au début de l'exercice, soit une croissance de 186 millions € ou de 24 % sur six mois). Afin de soutenir la croissance du Groupe, Aedifica a récemment renforcé son équipe en créant une fonction de Chief Operating Officer et en ouvrant une filiale de gestion immobilière en Allemagne.

Vu les investissements réalisés sur le semestre, le taux d'endettement consolidé s'inscrit en hausse et s'élève désormais à 52 % (contre 45 % au 30 juin 2014). Rappelons aussi que la Société a procédé à deux augmentations de capital ces derniers mois, pour un montant cumulé de près de 34 millions € : le dividende optionnel a connu un grand succès en novembre (les actionnaires d'Aedifica ayant opté pour environ 64 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu du paiement du dividende en espèces), et les actions émises lors de la scission partielle de décembre 2014 ont fait l'objet d'un placement privé rapide, assorti d'une faible décote, auprès d'investisseurs belges et internationaux.

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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. Sans même tenir compte de nouvelles opportunités, la croissance future de la Société est aussi assurée par les engagements d'acquisition, de rénovation, d'extension et de redéveloppement relatifs à de nombreux sites. Ces projets s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de la Société 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 un budget cumulé de plus de 160 millions € d'engagements, à investir sur un horizon de quatre ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets intéressants.

Mais Aedifica ne se contente pas d'investir. Elle continue, dans le climat économique instable que l'on connaît, 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 (70 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) et de revenus locatifs ;
- des immeubles à appartements (qui représentent 22 % 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 8 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation).

Ceci se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs en hausse de 18 %, par une marge d'exploitation en hausse à 79 % et 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 11,8 millions € (contre 9,2 millions € au 31 décembre 2013), en croissance de 28 %, ou encore 1,14 € par action (contre 0,93 € au 31 décembre 2013). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget (tant en termes de revenus locatifs que de résultat hors IAS 39 et IAS 40).

Compte tenu de la marche des affaires sur le 1^{er} semestre de l'exercice, des investissements récents, des perspectives du Groupe et des conditions de marché actuelles, le conseil d'administration a revu à la hausse ses prévisions de dividende pour l'exercice en cours, et les établit maintenant à 2,00 € brut par action.

2. Introduction

Aedifica se profile comme la société cotée belge de référence investissant en immobilier résidentiel.

Sa stratégie repose sur deux tendances démographiques de fond : le vieillissement de la population en Europe de l'Ouest et la croissance de la population dans les grandes villes belges. Elle vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (marché continu) depuis 2006. Aedifica apporte à l'investisseur une alternative par rapport à l'investissement direct en immobilier résidentiel.

Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion au 30 juin 2014, compris dans le rapport financier annuel 2013/2014 dont le lexique reprend les définitions des principaux termes techniques utilisés. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.

3. Événements importants

3.1. Obtention du statut de société immobilière réglementée publique (SIR)

Le 1^{er} septembre 2014, la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) a agréé Aedifica, sous certaines conditions suspensives, en tant que société immobilière réglementée (« SIR publique »), conformément à la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (« Loi SIR »).

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica qui s'est tenue le 17 octobre 2014, a approuvé de manière unanime le changement de statut de sicafi en faveur de celui de SIR publique conformément à la Loi SIR.

Comme aucun droit de retrait n'a été exercé et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts et l'agrément par la FSMA étaient soumis ont dès lors été remplies, Aedifica revêt depuis le 17 octobre 2014 le statut de SIR publique.

Aedifica se réjouit de bénéficier de ce nouveau statut qui lui permet de poursuivre l'exercice de ses activités dans l'intérêt de la Société, de ses actionnaires et des autres parties prenantes.

3.2. Renforcement de l'équipe

Afin de soutenir la croissance du Groupe, Aedifica a récemment renforcé son équipe en créant une fonction de Chief Operating Officer et en ouvrant une filiale de gestion immobilière en Allemagne.

3.2.1. Nouvelle fonction de Chief Operating Officer

Madame Laurence Gacoin (37 ans) a rejoint l'équipe d'Aedifica dès le 1^{er} janvier 2015 et exerce la nouvelle fonction de Chief Operating Officer. Madame Gacoin est Ingénieur Industriel en Construction (ECAM, Bruxelles) ; elle a obtenu un Master en Real Estate Management (UAMS, Anvers) et a réalisé un Executive Programme en Management & Philosophies (Solvay, Bruxelles). Madame Gacoin a

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

accumulé une vaste expérience dans le domaine de la gestion et du développement immobiliers au sein de sociétés immobilières belges comme Cofinimmo et ensuite le fonds d'investissement Fides Capital Group. En tant que COO elle coopère au pilotage du fonctionnement opérationnel du Groupe.

3.2.2. Nouvelle filiale en Allemagne : Aedifica Asset Management GmbH

Aedifica dispose depuis le 1^{er} janvier 2015 d'une filiale allemande : Aedifica Asset Management GmbH¹. Elle conseillera et soutient Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne.

Monsieur Martin Engel (47 ans), MRICS, a été chargé d'assurer la fonction de « Geschäftsführer » (gérant) de cette nouvelle filiale. Monsieur Engel a un diplôme d'administration des affaires obtenu à la Technische Universität Berlin (« Diplom-Kaufmann ») et dispose d'une large expérience en matière de financement et d'investissement. Il a précédemment été actif au sein de GE Real Estate en tant qu'investisseur et Senior Asset Manager, pendant plus de 10 ans. Depuis 2005, il y était responsable de la gestion du portefeuille de logement des seniors.

Par le biais de cette nouvelle filiale, Aedifica étend sensiblement tant sa capacité opérationnelle que sa présence sur le marché allemand.

3.3. Acquisitions



Halmolen

¹ Etablie Frankfurter Landstr. 23 à 61352 Bad Homburg v. d. Höhe, Allemagne.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.3.1. Belgique

- Portefeuille Oase (Province du Brabant flamand)

Pour rappel, le 12 juin dernier, Aedifica a annoncé un accord de principe pour l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos dans la Province du Brabant flamand, dont le site de Binkom qui a été acquis à la même date.

Le 10 juillet et le 29 août dernier, Aedifica a acquis les sociétés Woon & Zorg Vg Aarschot SPRL et Woon & Zorg Vg Tienen SPRL (entretiens absorbées par Aedifica), propriétaires des sites d'Aarschot (164 unités, répartis entre une maison de repos de 120 lits et un immeuble de résidence-services de 44 appartements) et de Tirlemont² (178 unités, dont 129 lits de maison de repos et 49 appartements de résidence-services). La valeur conventionnelle brute des deux sites (réceptionnés en juillet et août 2014) est d'environ 44 millions € (hors terrain à Tirlemont déjà acquis le 30 juin 2014). Les maisons de repos sont exploitées sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans, tandis que les résidence-services le sont dans le cadre d'une convention de mise à disposition. Le rendement initial triple net des deux sites s'élève à environ 6 %. Ils contribuent au résultat avec un loyer réduit pour la première année (« step rent »). La cession de certains appartements de résidence-services, dans le cas présent, considéré par la Société comme des actifs non stratégiques, a débuté au cours du premier trimestre 2014/2015. Au 31 décembre 2014, 31 cessions (sur les 44 appartements de résidence-services) ont déjà été réalisées pour le site d'Aarschot et 27 cessions (sur les 49 appartements de résidence-services) ont déjà été réalisées pour le site de Tirlemont. La valeur conventionnelle des cessions déjà réalisées s'élève à environ 11 millions €.

- Maisons de repos De Notelaar (Province d'Anvers) et Overbeke (Province de Flandre orientale)

Le 4 décembre 2014, Aedifica a réalisé l'acquisition (via la scission partielle mentionnée en section 3.8. ci-dessous et via l'acquisition des sociétés Krentzen SPRL – entretiens absorbée par Aedifica - et Overbeke SPRL) de deux maisons de repos³ (De Notelaar située à Olen dans la Province d'Anvers totalisant 94 unités, et Overbeke située à Wetteren dans la Province de Flandre orientale totalisant 113 unités). Les immeubles ont été réceptionnés fin 2012 et sont exploités par Armonea sur base de contrats à long terme triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net des deux sites s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 29 millions €.

- Portefeuille Vulpia (Province d'Anvers, Province du Limbourg et Province de Liège)

Le 11 décembre 2014, Aedifica a annoncé la signature de l'accord de principe pour l'acquisition de quatre sites de logement des seniors existants ou à construire répartis dans trois provinces belge⁴. Parmi les quatre sites, la maison de repos Halmolen (Halle-Zoersel, Province d'Anvers, 140 unités) a été acquise le même jour et les sites Villa Temporis (Hasselt, Province du Limbourg, 40 unités) et La Ferme Blanche (Remicourt, Province de Liège, 61 unités) sont entrés dans le portefeuille consolidé le

² Voir communiqués de presse du 12 juin 2014, 10 juillet 2014 et 29 août 2014.

³ Voir communiqués de presse du 15 octobre 2014 et du 4 décembre 2014.

⁴ Voir communiqués de presse du 11 décembre 2014 et du 18 décembre 2014.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

18 décembre 2014 via l'acquisition des sociétés Villa Temporis SCRL et Michri SA. Ces sites sont exploités sur base d'emphytéoses triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net des trois sites est estimé à moins de 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 27 millions €. Des projets d'extension et de rénovation sont prévus pour les sites Villa Temporis et La Ferme Blanche pour porter leur capacité à respectivement 103 et 90 unités.

Le quatrième site fait l'objet d'une convention sous conditions suspensives conclue le 18 décembre 2014 pour l'acquisition future de 100 %⁵ des actions de la société RL Invest SA, propriétaire de l'immeuble (en construction) de résidence-services et de maison de repos Leopoldspark (Leopoldsborg, Province du Limbourg), qui totalisera 150 unités. La valeur conventionnelle totale du site après travaux s'élèvera à environ 20 millions € avec un rendement initial triple net estimé à moins de 6 %.

Ce portefeuille d'une capacité actuelle de 241 unités résidentielles pourra à terme, après réalisation des projets, comporter 483 unités.

3.3.2. Allemagne

- 8 maisons de repos (Rhénanie-du-Nord-Westphalie et Basse-Saxe)

Le 16 décembre 2014, Aedifica a acquis le contrôle de trois sociétés (Aedifica Luxemburg I, II et III SARL) propriétaires de huit maisons de repos situées en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et en Basse-Saxe (en Allemagne)⁶ totalisant 642 lits. Toutes les maisons de repos sont des constructions récentes qui ont été érigées entre 2009 et 2011. Les contrats de location prennent la forme de baux à long terme non résiliables d'une durée de 25 ans. Il s'agit de baux de type double net, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. Aedifica bénéficie néanmoins d'une garantie triple net de 10 ans pour l'entretien des immeubles. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7 % pour une valeur conventionnelle de plus de 60 millions €. Les huit sites contribuent au résultat avec un loyer réduit pour la première année (« step rent »).

- Acquisition sous conditions suspensives d'un complexe d'appartements de résidence-services (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)

Le 17 décembre 2014, Aedifica a annoncé la signature de l'acte d'achat du complexe d'appartements de résidence-services Service-Residenz Schloss Bensberg situé à Bergisch Gladbach (en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, en Allemagne)⁷. Cet acte est soumis à des conditions suspensives (principalement de nature administrative) qui devraient en principe être levées dans le courant du 1^{er} semestre 2015. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance des immeubles seront automatiquement acquises. Le rendement locatif initial attendu est estimé à 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 14 millions €.

⁵ par Aedifica SA, avec sa filiale Aedifica Invest SA.

⁶ Voir communiqués de presse du 3 novembre 2014 et du 16 décembre 2014. Il s'agit de biens situés à Bad Harzburg, Enger, Kalletal, Kierspe, Kirchlengern, Olpe-Rüblinghausen, Rheinbach et Wenden-Rothemühle.

⁷ Voir communiqué de presse du 17 décembre 2014.

3.4. Mises en exploitation

3.4.1. Mise en exploitation de l'extension de la maison de repos Eyckenborch (Province du Brabant flamand)

Les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos Eyckenborch à Gooik ont été achevés au cours du premier trimestre 2014/2015. Le site a désormais une capacité de 142 résidents, contre 78 avant les travaux.

3.4.2. Mise en exploitation des travaux d'extension de l'immeuble de résidence-services Klein Veldeken (Province du Brabant flamand)

Les travaux d'extension l'immeuble de résidence-services Klein Veldeken à Asse ont été achevés au cours du deuxième trimestre 2014/2015. Le site, dont l'exploitation a été transférée à un opérateur spécialisé, a désormais une capacité de 58 unités, contre 41 avant les travaux.

3.5. Projets de développement en cours

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- Residentie Sporenpark (construction d'une maison de repos à Beringen) ;
- Rue Haute (rénovation d'un immeuble à appartements à Bruxelles) ;
- Villa Temporis (construction d'une maison de repos et rénovation des appartements de résidence-services à Hasselt) ;
- Martin's Brugge (rénovation partielle de l'hôtel) ;
- Salve (rénovation d'une maison de repos à Brasschaat) ;
- 't Hoge (extension et rénovation d'une maison de repos à Courtrai) ;
- Pont d'Amour (extension d'une maison de repos à Dinant) ;
- Helianthus (extension d'une maison de repos à Melle) ;
- Marie-Louise (rénovation et reconversion en appartements de résidence-services à Wemmel) ;
- Au Bon Vieux Temps (construction d'une maison de repos à Mont-Saint-Guibert) ;
- Op Haanven (extension et rénovation d'une maison de repos à Veerle-Laakdal).

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.6. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2014/2015 :

- Renouvellement (15 millions €) et extension (15 millions €) de la ligne de crédit bilatérale fournie par BNP Paribas Fortis qui devait échoir le 26 août 2014 (déjà mentionné dans le rapport financier annuel 2013/2014) ;
- Entrée en vigueur d'une ligne de crédit bilatérale fournie par KBC (12 millions €) ;
- Remboursement anticipé d'une ligne de crédit fournie par BfS (5 millions €) ;
- Renouvellement (2 x 25 millions €) de la ligne de crédit bilatérale fournie par ING qui devait échoir le 11 avril 2015 ;
- Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions € fournie par la Banque Européenne du Crédit Mutuel ;
- Nouvelles lignes de crédit bilatérales de 2 x 25 millions € fournies par Belfius.

Compte tenu de ces éléments, l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente actuellement comme suit (en millions €) :

- 2014/2015 :	0
- 2015/2016 :	85
- 2016/2017 :	150
- 2017/2018 :	92
- 2018/2019 :	102
- 2019/2020 :	80
- 2020/2021 :	2
- 2021/2022 :	25
- > 2022/2023 :	<u>15</u>
- Lignes en place au 31 décembre 2014 :	551

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

3.7. Dividende optionnel 2013/2014

Le 24 octobre 2014, le conseil d'administration d'Aedifica a pour la première fois décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance relative au dividende net 2013/2014 au capital de la société, en échange de nouvelles actions. Il a donc été possible de souscrire à une nouvelle action au prix d'émission de 48,45 € par l'apport de 30 coupons n° 12 de 1,6150 € net. Les actionnaires d'Aedifica ont opté pour environ 64 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation du capital d'Aedifica d'environ 11 millions €⁸.

⁸ Voir communiqué de presse du 24 novembre 2014.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.8. Scission partielle

Le 4 décembre 2014, l'assemblée générale extraordinaire⁹ d'Aedifica a approuvé la scission partielle de la SA La Réserve Invest par voie de transfert d'une partie de son patrimoine à la Société. Ceci a conduit à une augmentation du capital d'environ 23 millions € et à l'entrée dans le portefeuille de la Société des deux maisons de repos à Olen et Wetteren (voir section 3.3.1. ci-dessus).

A l'initiative de leur détenteur, les actions créées à cette occasion ont ensuite fait l'objet d'un placement privé¹⁰ rapide auprès d'investisseurs belges et internationaux, assorti d'une décote de 3,1% par rapport au cours de clôture du 4 décembre 2014.

4. Patrimoine consolidé au 31 décembre 2014

Au cours du premier semestre de l'exercice en cours, la juste valeur des **immeubles de placement en exploitation** a augmenté de 175 millions €, passant d'une juste valeur de 766 millions € à 941 millions € (soit 971 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement). Cette croissance (de 23 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours du premier semestre (voir section 3.4. ci-dessus), de la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir section 3.5. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+6,7 millions € ou +0,7 % sur le premier semestre). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

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

Notons que les immeubles de placement en exploitation analysés ci-dessus (941 millions €) comprennent des actifs détenus en vue de leur vente pour 6,7 millions €, dont les appartements de résidence-services en cours de cession à Aarschot et à Tirlemont, ainsi que l'immeuble semi-industriel Bara situé à Bruxelles (voir note annexe 12 des états financiers consolidés résumés ci-après).

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 153 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 463.000 m², constitués principalement de :

- 66 sites de logement de seniors d'une capacité de 6.293 résidents ;
- 864 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 70 % logement des seniors ;
- 22 % immeubles à appartements ;
- 8 % hôtels et autres types d'immeubles.

⁹ Voir communiqué de presse du 4 décembre 2014.

¹⁰ Voir communiqués de presse du 4 et 5 décembre 2014.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

- 89 % en Belgique dont :
 - 46 % en Flandre ;
 - 31 % à Bruxelles ;
 - et 12 % en Wallonie.
- 11 % en Allemagne.

Le **taux d'occupation¹¹ pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 93 % de la juste valeur des immeubles en exploitation, contre 92% au terme de l'exercice précédent) a atteint 97,7 % au 31 décembre 2014, un niveau très élevé, encore supérieur au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (97,6 % au 30 juin 2014).

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 73,2 % sur les six premiers mois de l'exercice, en baisse par rapport au taux d'occupation réalisé sur les six premiers mois de l'exercice précédent (77,8 %) et par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2013/2014 (78,0 %). La performance de la partie meublée du portefeuille est commentée en section 6.1. ci-dessous. Les premières indications pour le second semestre de l'exercice 2014/2015 montrent une normalisation du taux d'occupation des immeubles à appartements meublés au-dessus de 80 %.

Le **taux d'occupation global¹²** du portefeuille a atteint 98 % au 31 décembre 2014.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, supérieure à celle du 30 juin 2014 (19 ans). Selon la « Belgian RREC 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.

¹¹ 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.

¹² Taux calculé selon la méthodologie EPRA.

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – 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).

De manière générale, le rendement brut reste stable (5,9 %) par rapport à son niveau du 30 juin 2014.

31 décembre 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	656.278	210.886	73.439	940.603	30.114	970.717
Loyers contractuels annuels	39.025	11.684 *	4.578	55.287	-	55.287
Rendement brut (%)**	5,9%	5,5%	6,2%	5,9%	-	-

30 juin 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	482.401	210.128	73.260	765.789	19.191	784.980
Loyers contractuels annuels	28.725	12.425 *	4.564	45.714	-	45.714
Rendement brut (%)**	6,0%	5,8%	6,2%	5,9%	-	-

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%	-	-

* 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.

*** Y compris les actifs détenus en vue de la vente.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Analyse des comptes consolidés semestriels

Un jeu d'états financiers résumés préparé conformément à la norme IAS 34 est fourni en page 43 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

6.1. Résultats consolidés¹³

Compte de résultats - schéma analytique (x 1.000 €)	31 décembre 2014	31 décembre 2013
Revenus locatifs	22.914	19.453
Charges relatives à la location	-5	-45
Résultat locatif net	22.909	19.408
Charges opérationnelles*	-4.910	-4.520
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	17.999	14.888
Marge d'exploitation** %	79%	77%
Résultat financier hors IAS 39	-6.055	-5.579
Impôts	-151	-62
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	11.793	9.247
Dénominateur (IAS 33)	10.363.753	9.903.148
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)²	1,14	0,93
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	11.793	9.247
Impact IAS 39 : variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.294	926
Impact IAS 40 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	12.722	990
Impact IAS 40 : résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Impact IAS 40 : impôts différés	-116	193
Résultat net (part du groupe)	21.105	11.356
Dénominateur (IAS 33)	10.363.753	9.903.148
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,04	1,15

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

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

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du 1^{er} semestre de l'exercice 2014/2015 s'inscrit en hausse de +18 % par rapport à celui réalisé sur la même période de l'exercice précédent ; il s'élève à 22,9 millions € et est supérieur au budget (c.-à-d. aux prévisions semestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2014/2015 présentées dans le rapport financier annuel 2013/2014).

¹³ Le compte de résultats couvre la période de 6 mois du 1^{er} juillet 2014 au 31 décembre 2014. 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.

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé sont présentées ci-dessous :

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	31 décembre 2014	31 décembre 2013	Var. (%) à périmètre constant	Var. (%)
Logement des seniors	15.120	11.403	+1%	+33%
Immeubles à appartements	5.848	6.039	-5%	-3%
Hôtels et autres	2.000	2.062	-3%	-3%
Intersectoriel	-54	-51		
Total	22.914	19.453	-2%	+18%

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+33 % à périmètre variable et +1 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà près de 66 % du chiffre d'affaires et plus de 80 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille du Groupe.

Pour les appartements, les variations négatives sont dues aux appartements meublés qui subissent l'amplification de la volatilité sur leur marché (due au contexte économique morose) déjà signalée dans les précédentes publications, et à la conjonction de plusieurs facteurs internes, comme :

- la modification de la politique commerciale visant à éviter graduellement les locations de moins de 3 mois,
- le fait qu'Aedifica tire parti du ralentissement conjoncturel pour procéder à des rénovations d'appartements meublés,
- les reconversions d'appartements meublés en appartements non meublés (un appartement non meublé générant par définition des revenus locatifs bruts inférieurs à ceux d'un appartement meublé).

Signalons toutefois ici que la diminution du chiffre d'affaires provenant des appartements meublés ne se traduit pas par une diminution de même ampleur du résultat d'exploitation des immeubles concernés.

Pour les hôtels, comme déjà mentionné dans les publications précédentes, les variations négatives découlent notamment des réductions de loyers consenties au cours des exercices précédents afin de préserver le taux d'effort des établissements concernés, et, partant, la visibilité des cash flows et la valorisation des actifs.

Après déduction des charges relatives à la location, le **résultat locatif net** atteint 22,9 millions € (+18 % par rapport au 31 décembre 2013).

Le **résultat immobilier** atteint 22,2 millions € (31 décembre 2013 : 18,6 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 20,3 millions € (31 décembre 2013 : 16,9 millions €), soit une marge opérationnelle¹⁴ de 89 % (31 décembre 2013 : 87 %).

¹⁴ Résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net.

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Après déduction des frais généraux de 2,4 millions € (31 décembre 2013 : 2,0 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 21 % à 18,0 millions € représentant une **marge d'exploitation** de 79 % (31 décembre 2013 : 77 %) et est supérieur au budget.

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 en note annexe 3 des états financiers consolidés résumés ci-après.

Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 6,0 millions € (31 décembre 2013 : 5,3 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (3,2 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est fortement en baisse par rapport à celui du premier semestre de l'exercice 2013/2014 (4,3 %) et est aussi inférieur à celui du budget. En tenant compte des autres produits et charges de nature financière (dont le produit non-récurrent de 0,4 million € détaillé en note annexe 5 des états financiers consolidés résumés ci-dessous), à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors IAS 39 et IAS 40 comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 6,1 millions € (31 décembre 2013 : 5,6 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles et des impôts différés. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (charge de 151 k€ ; 31 décembre 2013 : charge de 62 k€) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises de la Société, l'impôt sur le résultat généré par la Société à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. Les impôts différés sont commentés plus bas.

Le **résultat hors IAS 39 et IAS 40** a atteint 11,8 millions € pour ce semestre (31 décembre 2013 : 9,2 millions €), soit 1,14 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (31 décembre 2013 : 0,93 € par action). Il comprend le produit financier non-récurrent de 0,4 million € mentionné plus haut, soit 0,04 € par action. Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 récurrent s'établit dès lors à 11,4 millions € (en hausse de 23 % par rapport au 9,2 millions € au 31 décembre 2013), soit 1,10 € par action. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget.

Le compte de résultats comprend, en outre, trois éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire *non cash*) qui varient en fonction de paramètres de marché. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (comptabilisés conformément à la norme IAS 39) et des impôts différés (découlant de la norme IAS 40) :

- Sur les six premiers mois de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation**¹⁵ prise en résultat a été de +0,7 %, soit +6,7 millions € (31 décembre 2013 : +0,2 million €). Une variation de juste valeur de +6,0 millions € a été

¹⁵ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2014 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 31 décembre 2014.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

enregistrée sur les projets de développement (contre +0,7 million € pour la même période de l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 12,7 millions € sur le semestre (31 décembre 2013 : 1,0 million €).

- 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 terme¹⁶ la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. Ces instruments sont détaillés en note annexe 9 des états financiers consolidés résumés ci-joints. L'**impact IAS 39** (variations de juste valeur) pris en résultat au 31 décembre 2014 représente une charge de 3,3 millions € (31 décembre 2013 : produit de 0,9 million €).
- Les **impôts différés** (charge de 116 k€ au 31 décembre 2014 contre un produit de 193 k€ au 31 décembre 2013) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont donc exclus du résultat hors IAS 39 et IAS 40.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** semestriel s'élève à 21,1 millions € (31 décembre 2013 : 11,4 millions €). Le résultat de base par action (*basic earnings per share*, tel que défini par IAS 33), est de 2,04 € (31 décembre 2013 : 1,15 €).

6.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000€)	31 décembre 2014	30 juin 2014
Immeubles de placement*	970.717	784.980
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	13.758	9.678
Autres actifs	191	65
Total des actifs	984.666	794.723
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	466.899	435.278
Impact IAS 39**	-44.921	-38.203
Capitaux propres	421.978	397.075
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	513.669	356.820
Autres passifs	49.019	40.828
Total des capitaux propres et du passif	984.666	794.723
<i>Taux d'endettement (%)</i>	<i>52,1%</i>	<i>44,9%</i>

* y compris les actifs détenus en vue de la vente.

** Juste valeur des instruments de couverture.

¹⁶ 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 résiduelle moyenne des baux d'Aedifica est de 20 ans.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Au 31 décembre 2014, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 99 % (30 juin 2014 : 99 %) d'**immeubles de placement**, évalués conformément à la norme IAS 40¹⁷, pour un montant de 971 millions € (30 juin 2014 : 785 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation (31 décembre 2014 : 941 millions €¹⁸ ; 30 juin 2014 : 766 millions €), en augmentation de 175 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique principalement pour +171 millions € par les opérations d'investissement (voir point 3.4. ci-dessus), pour -11 millions € par les opérations de désinvestissements, pour +7 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 3.5. ci-dessus) et pour +7 millions € par la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (31 décembre 2014 : 30 millions € ; 30 juin 2014 : 19 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 3.5. ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 1.2. du rapport immobilier ci-dessus.

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 1 % du total du bilan (30 juin 2014 : 1 %).

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 en espèces d'octobre 2010 et de décembre 2012. Il s'élève à 288 millions € au 31 décembre 2014¹⁹ (30 juin 2014 : 270 millions €). Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 467 millions € hors impact IAS 39 (30 juin 2014 : 435 millions €, comprenant encore le dividende de 19 millions € qui a entretemps été distribué en novembre 2014) ;
- ou à 422 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2014 : 397 millions €, comprenant encore le dividende de 19 millions € qui a entretemps été distribué en novembre 2014).

Au 31 décembre 2014, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées) s'élèvent à 514 millions € (30 juin 2014 : 357 millions €), dont 498 millions € (30 juin 2014 : 346 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la société. Le **taux d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 52,1 % (30 juin 2014 : 44,9 %), en augmentation sous l'effet des récents investissements réalisés en Allemagne et en Belgique. Rappelons ici que la Société a procédé à deux augmentations de capital ces derniers mois, pour un montant cumulé de près de 34 millions € (dividende optionnel en novembre et scission partielle en décembre 2014 – voir sections 3.7 et 3.8 ci-dessus).

¹⁷ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants (à savoir Stadim SCRL, de Crombrugge & Partners SA et CBRE GmbH).

¹⁸ Y compris les actifs détenus en vue de la vente.

¹⁹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire.

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le taux d'endettement consolidé dépassant 50 %, la Société a mis à jour son plan financier et a déterminé un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés, conformément à l'article 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR. Ce plan financier a fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la Société. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire ont été transmis pour information à la FSMA. Il ressort du plan financier que :

- Le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore au 31 décembre 2014 d'une capacité d'endettement de 126 millions € à actif constant²⁰ et de 362 millions € à actif variable²¹. Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de placement de 20 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la société limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 77 millions € à actif constant, 193 millions € à actif variable et -13 %. A cet égard, Aedifica estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau adéquat et qu'il offre une marge suffisante pour absorber d'éventuelles baisses de juste valeur des immeubles de placement. Les évaluations réalisées par les experts indépendants ont en outre mis en évidence une augmentation continue (de l'ordre de 1 % à 2 %) de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2014, de nature à tempérer l'augmentation du taux d'endettement due aux investissements.
- Ni le seuil de 60 %, ni a fortiori le seuil de 65 % ne devraient être dépassés sur l'horizon du plan (2015-2020) compte tenu des engagements actuels de la Société et de la vision actuelle des conditions de marché futures. A plus court terme, le taux d'endettement consolidé évoluera probablement vers un niveau de l'ordre de 52 % au terme du second semestre de l'exercice 2014/2015. Aedifica estime donc qu'il n'est pas nécessaire de prendre des mesures complémentaires. Si certains événements devaient rendre nécessaire une adaptation de la politique concernant le taux d'endettement consolidé, celle-ci serait mise en œuvre sans délais et il en serait fait mention dans les rapports périodiques de la Société.

Les **autres passifs** de 49 millions € (30 juin 2014 : 41 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2014 : 44 millions €; 30 juin 2014 : 38 millions €).

²⁰ C'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier.

²¹ C'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.3. Actif net par action

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de l'**actif net par action**.

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39²² et après prise en compte de la distribution du dividende 2013/2014 en novembre 2014²³, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 42,74 € au 31 décembre 2014 contre 40,57 € par action au 30 juin 2014.

Actif net par action (en €)	31 décembre 2014	30 juin 2014
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net hors IAS 39	42,74	40,57
Impact IAS 39	-4,11	-3,73
Actif net	38,63	36,84
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	10.924.613	10.249.083

Nombre d'actions	31 décembre 2014	30 juin 2014
Nombre d'actions en circulation*	10.924.613	10.249.083
Nombre total d'actions	10.924.613	10.249.117
Nombre total d'actions cotées en Bourse	10.924.613	10.162.165
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	10.363.753	9.917.093
Nombre de droits au dividende attendus en fin d'exercice**	10.924.613	10.249.083

* Après déduction des actions propres.

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

²² L'impact IAS 39 de -4,11 € par action au 31 décembre 2014 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 45 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

²³ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 38,74 € par action du 30 juin 2014 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2014, et doit donc être corrigé de 1,90 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2014. Ce montant correspond au montant total du dividende (19 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2014 (10.249.083).

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 du Groupe.

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 20 ans, lui confère une très bonne visibilité sur une grande partie 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 551 millions € dont aucune n'arrivera à échéance d'ici la fin de l'exercice 2014/2015. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont en majeure partie couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 52,1 % au 31 décembre 2014 (très éloigné du maximum légal de 65 % s'imposant aux SIR 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 société 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 193 millions € d'engagements au 31 décembre 2014, dont approximativement 164 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de quatre ans) et de réaliser de nouveaux investissements.

Compte tenu de la marche des affaires sur le 1^{er} semestre de l'exercice, des investissements récents, des perspectives du Groupe et des conditions de marché actuelles, le conseil d'administration a revu à la hausse ses prévisions de dividende pour l'exercice en cours, et les établit maintenant à 2,00 € brut par action.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

8. Ranking Aedifica

Selon la « Belgian RREC Overview » (publiée chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica est actuellement la 4^{ème} SIR en termes de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement (4^{ème} au 30 juin 2014). De plus, en termes de volume moyen échangé en Bourse, Aedifica se classe à la 4^{ème} place avec un volume moyen journalier de 490 k€ sur les douze derniers mois (au 30 juin 2014 : 4^{ème} avec un volume moyen journalier de 410 k€).

Par ailleurs, entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2014, Aedifica a réussi à se hisser de la 36^{ème} à la 8^{ème} place dans le classement des 100 plus gros portefeuilles immobiliers en Belgique (selon le « Investors Directory 2015 », édité par Expertise BVBA en janvier 2015).

Le 24 septembre 2014, Aedifica a obtenu le « EPRA Silver Award » et le « EPRA Most Improved Award » pour le rapport financier annuel 2012/2013 (qui comprenait pour la première fois une section dédiée à l'EPRA). Ces résultats ont été décernés au regard des « best practice recommendations » publiées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

Lors du 54^{ème} prix de la meilleure communication financière qui s'est déroulé le 17 octobre 2014 (organisé par l'ABAF, l'association belge des analystes financiers), Aedifica s'est classée dans le top 5 dans deux catégories : parmi les Small & Mid Cap, Aedifica a décroché la 1^{ère} place pour la catégorie « Investor Relations » et la 5^{ème} place pour la catégorie « Non Financial Information », ce qui lui a valu la 2^{ème} place dans le classement général des Small & Mid Cap.

9. 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 2013/2014 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2014/2015, étant entendu que la société a définitivement adopté le statut de société immobilière réglementée et que les risques relatifs au statut de la société ne sont plus susceptibles de se matérialiser.

10. Transactions avec les parties liées

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

Certains types de transactions sont en outre visés par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 38 de la même Loi). Au cours du premier semestre de l'exercice 2014/2015, aucune transaction visée par cet article et sortant du cadre normal des relations commerciales entre Aedifica et ses prestataires de services habituels n'a été exécutée.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

11. Corporate governance

11.1. Renouvellement de mandat

L'assemblée générale ordinaire du 24 octobre 2014 a renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2017), le mandat de Madame Adeline Simont, en qualité d'administrateur non-exécutif.

11.2. Nomination de trois nouveaux administrateurs

L'assemblée générale ordinaire du 24 octobre 2014 a également approuvé, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2017), la nomination de trois nouveaux administrateurs, à savoir Monsieur Eric Hohl, en qualité d'administrateur non-exécutif, Madame Sophie Maes, en qualité d'administrateur indépendant non-exécutif, et Madame Hilde Laga, en qualité d'administrateur indépendant non-exécutif.

11.3. Administrateurs sortants

Le conseil d'administration tient à renouveler ici ses remerciements chaleureux aux administrateurs sortants, à savoir Monsieur Jean-Louis Duplat (qui est arrivé le 24 octobre 2014 au terme du second renouvellement de son mandat d'administrateur indépendant et qui a perdu, conformément aux dispositions de l'article 526ter du Code des sociétés, son statut d'administrateur indépendant – statut qu'il assumait depuis la création d'Aedifica), Monsieur Jacques Blanpain (représentant permanent de Services et Promotion de Lasne SA) et Madame Galila Barzilai Hollander, pour leur contribution intense au développement d'Aedifica depuis sa constitution en 2005.

11.4. Nouveau président du conseil d'administration

La fonction de Président du conseil d'administration est exercée depuis le 24 octobre 2014 par Monsieur Olivier Lippens, Ingénieur commercial (ULB), qui dirige depuis 33 ans Finasucre, active à travers le monde dans le sucre, l'acide lactique, les ingrédients alimentaires et l'immobilier. Monsieur Olivier Lippens a rejoint le conseil d'administration d'Aedifica en 2010.

11.5. Comités

Monsieur Olivier Lippens a quitté le 24 octobre 2014 les comités du conseil d'administration dont il était membre (comité d'audit et comité d'investissement). Par ailleurs, Madame Hilde Laga a rejoint le comité d'audit, qui compte depuis le 24 octobre 2014 trois membres, dont deux indépendants au sens de l'article 526ter du Code des sociétés.

11.6. Renouvellement du mandat du commissaire

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 24 octobre 2014, l'assemblée a décidé de renouveler, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2017), le mandat d'Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représentée par Monsieur Jean-François Hubin en qualité de commissaire de la société.

Fait à Bruxelles le 23 février 2015.
Le conseil d'administration.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

II. EPRA²⁴

Depuis le 18 mars 2013, l'action Aedifica est incluse dans les indices « FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ». Aedifica 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.

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 350 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 plus de 85 sociétés, représentant une capitalisation boursière d'approximativement 160 milliards €. Les règles suivies pour l'inclusion dans les indices sont publiées sur le site web de l'EPRA.

Aedifica est reprise dans l'indice européen et belge avec une pondération de l'ordre de respectivement 0,3 % et 11 %.

Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit ci-dessous aux investisseurs la plupart des recommandations formulées par l'EPRA.

EPRA indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	31 décembre 2014	31 décembre 2013
EPRA Résultat (en €/action)	1,14	0,93
EPRA Ratio des coûts (charge directes de vacances incluses) (en %)	21	23
EPRA Ratio des coûts (charge directes de vacances exclues) (en %)	21	23
	31 décembre 2014	30 juin 2014
EPRA VAN (en €/action)	42,88	40,54
EPRA VANNN (en €/action)	38,34	36,61
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,2	5,2
EPRA RIN ajusté (en %)	5,2	5,2
EPRA Taux de vacance locative (en %)	2	2

Le 24 septembre 2014, Aedifica a obtenu le « EPRA Silver Award » et le « EPRA Most Improved Award » comme indiqué en section 8 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus.

²⁴ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

III. Aedifica en Bourse

1. Cours et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché continu de Euronext Brussels depuis le 23 octobre 2006. Depuis lors, Aedifica a procédé à deux augmentations de capital en espèces avec droit de préférences :

- 15 octobre 2010 : émission de 2.013.334 actions nouvelles à un prix de souscription de 33,45 € par action, pour un montant brut de 67 millions €.
- 7 décembre 2012 : émission de 2.697.777 actions nouvelles à un prix de souscription de 37,00 € par action, pour un montant brut de 99,8 millions €.

Au 31 décembre 2014, Aedifica est reprise dans le Bel Re Inv Trusts (anciennement appelé BEL Real Estate) avec une pondération de 7,26 % et dans le Bel Mid Index²⁵ avec une pondération de 2,99 %.

Sur base du cours de Bourse du 31 décembre 2014 (55,55 €), l'action Aedifica présente :

- Une prime de 30,0 % par rapport à l'actif net par action hors impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier ;
- Une prime de 43,8 % par rapport à l'actif net par action après impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Entre la date de l'introduction en Bourse (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence dans le cadre des augmentations de capital du 15 octobre 2010 et du 7 décembre 2012) et le 31 décembre 2014, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 49 %, tandis que le Bel Mid Index a augmenté de 4 % et que l'index EPRA Europe²⁶ a chuté de 28 % sur la même période.

²⁵ L'indice BEL Mid est composé de valeurs n'appartenant pas à l'indice BEL20 ayant une capitalisation boursière flottante supérieure au niveau de l'indice BEL20 multiplié par 50.000 € et affichant un taux de rotation d'au moins 10 %. En outre, aucune valeur ne peut représenter plus de 10 % de l'indice Bel Mid.

²⁶ Des informations supplémentaires sur l'Indice EPRA sont consultables sur le site web de l'EPRA (www.EPRA.com).

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Action Aedifica	31 décembre 2014	30 juin 2014
Cours de bourse de clôture (en €)	55,55	50,00
Actif net par action (sur base de la juste valeur) hors impact IAS 39 (en €) ¹	42,74	40,57
Prime (+) / Décote (-) (sur base de la juste valeur) hors impact IAS 39	30,0%	23,2%
Actif net par action (sur base de la juste valeur) après répartition du dividende 2013/2014 y compris impact IAS 39 (en €)	38,63	36,84
Prime (+) / Décote (-) (sur base de la juste valeur) après impact IAS 39	43,8%	35,7%
Capitalisation boursière (en €)	606.862.252	508.108.250
Free float ²	88,17%	88,17%
Nombre total d'actions cotées	10.924.613	10.162.165
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	10.924.613	10.249.083
Volume journalier moyen (en actions)	8.930	7.581
Vélocité ³	21,3%	19,5%
Dividende brut par action (en €) ⁴	2,00	1,90
Rendement brut en dividende ⁵	3,6%	3,8%

¹ Après déduction du dividende 2013/2014 payé en novembre 2014.

² Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext.

³ Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

⁴ Selon la section 7 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus.

⁵ Dividende brut par action, avant précompte mobilier de 15 % (conformément à la législation fiscale actuelle), divisé par le cours de Bourse de clôture.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica

Les cours couvrent la période comprise entre la date de l'introduction en Bourse et le 20 février 2015.

Total return d'Aedifica et comparaison entre indices



Evolution du cours de bourse d'Aedifica et comparaison entre indices



24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % du capital (situation au 15 octobre 2010)²⁷.

Actionnaires	En % du capital
Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsonck Investment SA	5,46%
Free Float	88,17%
Total	100,00%

Le nombre total d'actions est de 10.924.613.

4. Calendrier financier²⁸

Calendrier financier	
Déclaration intermédiaire au 31.03.2015	12/05/2015
Communiqué annuel 30.06.2015	3/09/2015
Rapport financier annuel 2014/2015	23/09/2015
Assemblée générale ordinaire 2015	23/10/2015
Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2014/2015 ("ex-date")	28/10/2015
Déclaration intermédiaire au 30.09.2015	17/11/2015
Résultats semestriels 31.12.2015	Février 2016

²⁷ Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. La société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 15 octobre 2010.

²⁸ Ces dates sont sous réserve de modification.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

IV. Rapport immobilier

1. Portefeuille immobilier consolidé

1.1. Immeubles de placement en exploitation²⁹

Logement des seniors	Superficie totale (m ²) ⁽¹⁾	Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Château Chenois	6.354	6.354	115	100,0%	859.500	859.500	1.074.900
New Philip	3.914	3.914	111	100,0%	470.600	470.600	580.700
Jardins de Provence	2.280	2.280	72	100,0%	386.300	386.300	379.800
Bel Air	5.350	5.350	161	100,0%	702.400	702.400	794.600
Résidence Grange des Champs	3.396	3.396	75	100,0%	415.600	415.600	488.400
Résidence Augustin	4.832	4.832	94	100,0%	522.600	522.600	522.600
Ennea	1.848	1.848	35	100,0%	187.400	187.400	179.200
Kasteelhof	3.500	3.500	81	100,0%	338.900	338.900	489.300
Wielant	4.834	4.834	103	100,0%	520.600	520.600	605.700
Résidence Parc Palace	6.719	6.719	162	100,0%	1.215.700	1.215.700	1.292.200
Résidence Service	8.716	8.716	175	100,0%	1.250.500	1.250.500	1.049.400
Résidence du Golf	6.424	6.424	194	100,0%	751.400	751.400	1.146.200
Résidence Boneput	2.993	2.993	78	100,0%	439.600	439.600	516.100
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	1.618	53	100,0%	255.100	255.100	305.700
Résidence L'Air du Temps	2.763	2.763	88	100,0%	450.000	450.000	505.400
Au Bon Vieux Temps	1.268	1.268	43	100,0%	196.000	196.000	174.700
Op Haanven	4.675	4.675	91	100,0%	401.200	401.200	440.100
Résidence Exclusiv	4.253	4.253	104	100,0%	688.900	688.900	656.800
Séniorie Mélopée	2.967	2.967	70	100,0%	478.000	478.000	385.700
La Boule de Cristal	1.290	1.290	41	100,0%	90.900	90.900	160.500
Les Charmes en Famenne	3.165	3.165	96	100,0%	292.200	292.200	340.600
Seniorerie La Pairelle	6.016	6.016	140	100,0%	743.500	743.500	681.400
Residence Gaerveld	1.504	1.504	20	100,0%	163.700	163.700	165.600
Résidence du Plateau	8.069	8.069	143	100,0%	1.237.700	1.237.700	1.200.700
Seniorie de Maretak	5.684	5.684	122	100,0%	515.400	515.400	694.700
De Edelweis	6.914	6.914	105	100,0%	732.100	732.100	863.300
Bois de la Pierre	2.272	2.272	65	100,0%	429.700	429.700	417.900
Buitenhof	4.386	4.386	80	100,0%	533.300	533.300	636.700
Klein Veldeken	5.824	5.824	58	100,0%	611.500	611.500	663.300
Koning Albert I	7.775	7.775	110	100,0%	896.800	896.800	912.700
Eyckenborch	8.771	8.771	142	100,0%	1.071.800	1.071.800	856.700
Rietdijk	2.155	2.155	59	100,0%	327.600	327.600	342.100

²⁹ Il n'est pas dans l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs par immeuble. Les adresses des immeubles sont disponibles dans le rapport financier annuel 2013/2014. Les adresses des acquisitions depuis le 1^{er} juillet 2014 sont disponibles dans les communiqués de presse respectifs.

Les onze immeubles suivants sont détenus par une filiale : De Stichel (De Stichel SA), Seniorenresidenz Mathilde (Aedifica Luxembourg I), Die Rose im Kalletal (Aedifica Luxembourg I), Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (Aedifica Luxembourg I), Senioreneinrichtung Haus Matthäus (Aedifica Luxembourg II), Bonifatius Seniorenzentrum (Aedifica Luxembourg II), Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (Aedifica Luxembourg II), Seniorenresidenz Am Stübchenbach (Aedifica Luxembourg III), Seniorenresidenz Kierspe (Aedifica Luxembourg III), La Ferme Blanche (Michri SA) et Villa Temporis (Villa Temporis SCRL). Les deux terrains suivants sont détenus par une filiale : le terrain situé à Wetteren sur lequel est bâtie la maison de repos Overbeke (Overbeke SPRL) et le terrain situé à Bruges sur lequel est bâti une partie de l'hôtel Martin's Brugge (Aedifica Invest Brugge SA). Tous les autres immeubles sont détenus par Aedifica SA.

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Logement des seniors	Superficie totale (m ²) ⁽¹⁾	Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Marie-Louise	1.959	1.959	0	100,0%	126.900	126.900	310.600
Gaerveld	6.994	6.994	115	100,0%	769.800	769.800	781.700
Larenschhof	6.988	6.988	117	100,0%	1.003.000	1.003.000	942.100
Ter Venne	6.634	6.634	102	100,0%	957.900	957.900	1.124.300
Pont d'Amour	4.364	4.364	74	100,0%	498.200	498.200	866.600
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.177	4.177	80	100,0%	240.400	240.400	317.200
't Hoge	2.055	2.055	62	100,0%	202.300	202.300	455.200
Helianthus	2.409	2.409	45	100,0%	232.300	232.300	451.300
Hestia	12.682	12.682	222	100,0%	1.300.900	1.300.900	1.545.700
Plantijn	5.958	5.958	110	100,0%	468.000	468.000	833.400
Salve	6.730	6.730	117	100,0%	837.300	837.300	866.700
AGO Herkenrath	4.000	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	613.273
AGO Dresden	5.098	5.098	116	100,0%	583.233	583.233	670.950
De Stichel	6.257	6.257	118	100,0%	643.100	643.100	660.800
Huize Lieve Moenssens	4.301	4.301	67	100,0%	321.650	321.650	348.400
AGO Kreischa	3.670	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
Haus Dottendorf	5.927	5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
Goldene Au	4.141	4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
Oase Binkom	4.076	4.076	111	100,0%	718.459	718.459	738.315
Oase Tienen ⁷	10.244	10.244	151	100,0%	1.090.039	1.090.039	1.071.226
Oase Aarschot Wissenstraat ⁷	11.917	11.917	133	100,0%	1.052.802	1.052.802	975.400
De Notelaar	8.651	8.651	94	100,0%	927.800	927.800	1.037.000
Overbeke	6.917	6.917	113	100,0%	773.500	773.500	825.800
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	3.448	75	100,0%	554.695	554.695	579.264
Die Rose im Kalletal	2.789	2.789	68	100,0%	489.910	489.910	518.754
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	3.497	80	100,0%	590.341	590.341	608.478
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	2.391	50	100,0%	354.666	354.666	365.823
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	3.967	80	100,0%	598.714	598.714	606.951
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	3.380	80	100,0%	567.466	567.466	577.980
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	5.874	130	100,0%	782.925	782.925	828.234
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	3.721	79	100,0%	548.395	548.395	546.987
Halmolen	9.200	9.200	140	100,0%	996.000	996.000	1.012.650
Villa Temporis	3.964	3.964	40	100,0%	284.000	284.000	353.800
La Ferme Blanche	1.697	1.697	61	100,0%	200.000	200.000	556.800
Total du secteur « Logement des seniors »	322.606	322.606	6.293	100,0%	39.024.951	39.024.951	43.039.052

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Immeubles à appartements	Superficie totale (m ²) ⁽¹⁾	Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Tervueren 13 A/B	4.628	621	3	64,7%	386.243	596.533	627.633
Sablon	4.655	3.342	30	85,2%	827.426	971.639	934.560
Complexe Laeken - Pont Neuf	5.720	4.637	42	83,1%	543.968	654.640	677.578
Le Bon 24-28	1.666	1.666	15	100,0%	177.543	177.543	214.253
Lombard 32	1.431	1.095	13	98,9%	214.897	217.237	178.343
Complexe Louise 331-333	4.871	1.509	8	87,6%	559.700	638.900	674.000
Place du Samedi 6-10	3.769	2.365	24	87,9%	287.911	327.546	308.120
Broqueville 8	638	638	6	29,2%	20.058	68.586	70.308
Bataves 71	552	312	3	100,0%	60.162	60.162	57.480
Tervueren 103	881	410	6	100,0%	124.934	124.944	120.605
Louis Hap 128	688	688	7	97,8%	78.419	80.219	77.458
Rue Haute	2.630	1.380	20	83,2%	223.395	268.648	314.123
Résidence Palace	6.388	6.189	57	83,4%	490.000	587.800	711.800
Churchill 157	2.210	1.955	22	86,5%	230.901	266.976	267.838
Auderghem 237-239-241-266-272	1.739	1.739	22	77,8%	157.329	202.194	221.643
Edison	2.029	758	7	85,9%	104.336	121.423	138.265
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	2.795	1.518	21	96,7%	255.219	263.799	271.333
Ionesco	930	930	10	96,5%	93.142	96.562	98.895
Musset	562	472	6	85,6%	43.720	51.050	50.200
Giono & Hugo	1.412	1.412	15	95,2%	122.619	128.859	135.140
Antares	439	439	7	83,6%	34.342	41.092	39.323
Ring	11.381	7.227	88	100,0%	728.500	728.500	860.100
Résidence Gauguin et Manet	2.885	2.885	35	89,2%	283.260	317.480	306.825
Résidence de Gerlache	6.794	6.174	75	86,8%	704.514	811.829	818.850
Complexe Souveraine	11.847	11.354	116	69,7%	1.850.340	1.850.340	1.477.013 ⁶
Louise 130	1.110	694	9	74,8%	190.806	190.806	164.900 ⁶
Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137)	1.978	1.930	31	74,1%	472.442	472.442	346.800 ⁶
Louise 270	1.043	958	14	74,3%	203.641	203.641	148.100 ⁶
Vallée 48	623	623	6	85,6%	110.640	110.640	89.100 ⁶
Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne 7-11)	1.567	1.567	16	77,1%	340.400	340.400	263.800 ⁶
Freesias	3.635	3.138	37	60,9%	322.494	322.494	361.600 ⁶
Héliotropes	1.493	1.223	25	81,1%	225.372	225.372	175.300 ⁶
Livourne 20-22	1.326	1.326	12	87,7%	288.447	288.447	187.700 ⁶
Livourne 14	324	324	6	80,6%	42.218	42.218	34.100 ⁶
Résidence Chamaris	1.838	1.702	23	84,2%	437.900	437.900	354.610 ⁶
Stephanie's Corner	3.150	2.617	27	85,2%	446.741	524.396	522.568
Total du secteur « Immeubles à appartements »	101.626	77.816	864	n.a.	11.683.980	12.813.258	12.300.264

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Hôtels et autres	Superficie totale (m ²) ⁽¹⁾	Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Hotel Martin's Brugge	11.369	0	0	100,0%	1.598.628	1.598.628	1.199.220
Royale 35	1.813	0	0	100,0%	190.216	190.216	174.405
Martin's Klooster	6.935	0	0	100,0%	1.381.279	1.381.279	1.141.080
Bara 124-126 ⁷	1.539	0	0	0,0%	0	59.265	59.265
Corbais 18	292	292	1	100,0%	26.800	26.800	12.400
Carbon	5.715	0	0	100,0%	456.600	456.600	565.300
Eburon	4.016	0	0	100,0%	333.800	333.800	462.800
Ecu	1.960	0	0	100,0%	174.300	174.300	232.200
Eurotel	4.779	0	0	100,0%	291.500	291.500	377.700
Villa Bois de la Pierre	320	160	4	100,0%	31.000	31.000	40.100
Duysburgh	470	470	5	100,0%	63.200	63.200	40.300
Résidence du Lac	0	0	0	100,0%	30.700	30.700	30.700
Total du secteur « Hôtels et autres »	39.208	922	10	98,7%	4.578.023	4.637.288	4.335.470
TOTAL des immeubles de placement	463.439	401.344	7.167	n.a.	55.286.954	56.475.497	59.674.786 ⁶

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

² Voir lexique du rapport financier annuel 2013/2014. Il est bon de rappeler que le taux d'occupation des immeubles à appartements meublés ne peut être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels et mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

³ Voir lexique du rapport financier annuel 2013/2014. Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

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

⁵ Voir lexique du rapport financier annuel 2013/2014. La VLE est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour les immeubles à appartements meublés, les experts font abstraction de l'occupation meublée.

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

⁷ Partiellement (Oase Tienen, Oase Aarschot Wissenstraat) ou totalement (Bara) repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1.2. Projets et rénovations en cours

Projets et rénovations		Inv. estimé	Inv. au 31 décembre 2014	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
(en millions €)						
I. Projets en cours						
Residentie Sporenpark	Beringen	17,4	12,3	5,1	2014/2015	Construction d'une nouvelle maison de repos
Rue Haute	Bruxelles	1,9	1,6	0,3	2014/2015	Rénovation d'un immeuble à appartements
Divers	Divers	2,4	2,0	0,4	2014/2015	Rénovation de 2 immeubles
Martin's Brugge	Bruges	1,2	0,8	0,4	2014/2015	Rénovation partielle d'un hôtel
Salve	Brasschaat	2,4	1,4	1,0	2015/2016	Rénovation et redéveloppement d'une maison de repos
't Hoge	Courtrai	4,9	2,5	2,4	2015/2016	Extension et rénovation d'une maison de repos
Helianthus	Melle	3,4	0,3	3,1	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Pont d'Amour	Dinant	7,9	4,5	3,4	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Marie-Louise	Wemmel	3,2	0,1	3,1	2015/2016	Rénovation et reconversion en appartements de résidence-services
Villa Temporis	Hasselt	9,6	1,5	8,1	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	9,8	0,4	9,4	2016/2017	Construction d'une maison de repos
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2,9	0,0	2,9	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Aux Deux Parcs	Jette	1,9	0,0	1,9	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Air du Temps	Chênée	5,8	0,2	5,6	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Plantijn	Kapellen	7,6	0,0	7,6	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
La Ferme Blanche	Remicourt	6,0	0,0	6,0	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Résidence du Lac	Bruxelles	5,0	0,0	5,0	2016/2017	Construction d'un immeuble à appartements
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7,0	0,0	7,0	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Oase Binkom	Binkom	2,2	0,0	2,2	2016/2017	Extension d'une maison de repos
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3,0	0,0	3,0	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Tervuren	Tervuren	24,0	0,0	24,0	2017/2018	Construction d'une nouvelle maison de repos
III. Réserves foncières						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	1,8	1,8	0,0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles	0,2	0,2	0,0	-	Réserve foncière
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Service-Residenz Schloss Bensberg	Bensberg	14,0	0,0	14,0	2014/2015	Acquisition d'un complexe d'appartements de résidence-services
Leopoldspark	Leopoldsbuurg	20,0	0,0	20,0	2015/2016	Construction d'une nouvelle maison de repos
Projets Oase	Aarschot & Glabbeek	27,8	0,0	27,8	2015-2017	Construction de 2 nouvelles maisons de repos
Total		193,3	29,6	163,7		
Frais d'étude activés		-	0,9	-		
Rénovations mineures		-	0,8	-		
Variation de la juste valeur		-	-0,9	-		
Arrondi		-	-0,3	-		
Montant au bilan			30,1			

Parmi ces projets, 95 % sont déjà pré-loués. Le budget d'investissement futur total de 164 millions € est supposé payé en espèces.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Analyse du portefeuille d'immeubles en exploitation

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

Répartition par secteur d'activité (en juste valeur)	31 décembre 2014	30 juin 2014
Logement des seniors	70%	63%
Immeubles à appartements	22%	27%
Hôtels et autres	8%	10%

2.2. Répartition géographique (en juste valeur)

Répartition géographique (en juste valeur)	31 décembre 2014	30 juin 2014
Belgique	89%	95%
<i>Flandre</i>	46%	43%
<i>Bruxelles</i>	31%	38%
<i>Wallonie</i>	12%	14%
Allemagne	11%	5%

2.3. Répartition des immeubles (en juste valeur)

Répartition des immeubles (en juste valeur)	31 décembre 2014
Complexe Souveraine (appartements)	3%
Immeubles < 3%	97%

2.4. Nombre d'immeubles par secteur d'activité

Nombre d'immeubles par secteur d'activité	31 décembre 2014	30 juin 2014
Logement des seniors	66	52
Immeubles à appartements	75	75
Hôtels et autres	12	12
Total	153	139

2.5. Age des immeubles par type de contrat (sur base de la juste valeur)

Age des immeubles par type de contrat (juste valeur)	31 décembre 2014	30 juin 2014
Baux triple net	66%	67%
Immeubles de 0 à 10 ans faisant l'objet d'autres types de baux	19%	14%
Immeubles de plus de 10 ans faisant l'objet d'autres types de baux	15%	19%

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.6. Répartition de la durée initiale des baux (sur base de la juste valeur)

Répartition de la durée initiale des baux (juste valeur)	31 décembre 2014	30 juin 2014
≥ 15 ans	78%	73%
< 15 ans	22%	27%

La durée moyenne restante des baux est de 20 ans.

2.7. Répartition des loyers contractuels par groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica

Répartition des loyers contractuels par groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	31 décembre 2014	30 juin 2014
Logement des seniors	71%	63%
Belgique	58%	57%
Armonea	13%	13%
Senior Living Group*	13%	16%
Orpea	12%	14%
Soprim@	8%	10%
Oase	5%	2%
Vulpia	3%	0%
Time for Quality	2%	0%
Autres	2%	2%
Allemagne	13%	6%
Residenz-Gruppe Bremen	8%	0%
AGO	3%	3%
Senator	1%	2%
Volkssolidarität	1%	1%
Hôtels et autres	7%	9%
Martin's Hotels	5%	6%
Different Hotel Group	2%	3%
Autres locataires	22%	28%
Total	100%	100%

* Groupe Korian-Medica

2.8. Rendement brut par secteur d'activité³⁰ (en fonction de la juste valeur)

Rendement brut par secteur d'activité (en fonction de la juste valeur)	31 décembre 2014	30 juin 2014
Logement des seniors	5,9%	6,0%
Immeubles à appartements	5,5%	5,8%
Hôtels et autres	6,2%	6,2%
Moyenne	5,9%	5,9%

³⁰ Le rendement brut est calculé comme suit :

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

- Pour les appartements meublés: (Chiffre d'affaires au 31 décembre 2014 annualisé et HTVA) / (Juste valeur des immeubles concernés + goodwill + mobilier).

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.9. Taux d'occupation³¹

2.9.1. Immeubles à appartements meublés

Taux d'occupation (Immeubles à appartements meublés)	
Déc 2014	73,2%
Déc 2013	77,8%

2.9.2. Portefeuille total (hors appartements meublés)

Taux d'occupation (Portefeuille total hors appartements meublés)	
Déc 2014	97,7%
Juin 2014	97,6%
Déc 2013	96,7%

³¹ Le taux d'occupation est calculé comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (Loyers contractuels y compris les garanties de revenus locatifs) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables des immeubles de placement.

- Pour les appartements meublés : % des jours loués pour le semestre. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est différente.

3. Le marché immobilier

3.1. Le marché immobilier belge³²

Les prix sur le marché immobilier résidentiel ont résisté en 2014, mais l'activité s'est tassée. Sur le marché secondaire (c'est-à-dire les ventes soumises aux droits d'enregistrement), le nombre de ventes d'habitations unifamiliales avait déjà diminué de 6 % en 2012. En 2013 et en 2014, le nombre de ventes s'est maintenu autour de 80.000 unités, à chaque fois grâce aux volumes réalisés au dernier trimestre de l'année. Le prix moyen, qui atteint 228.000 €, a à peine évolué (+0,2 %).

La politique d'octroi de crédit plus stricte menée par les banques se fait sentir. Une limite de financement à 80 % du prix du marché semble s'appliquer de plus en plus. Cela signifie que l'acheteur, en tenant compte des coûts de transaction et d'emprunt, doit disposer de plus d'un tiers du prix d'achat en ressources propres, soit en moyenne 76.000 €.

L'acquisition d'appartements comme alternative moins coûteuse à l'achat d'une maison avait encore bénéficié d'un intérêt croissant en 2012 (+2 % en nombre de transactions), mais l'activité et le prix moyen de ce marché stagnent depuis lors.

Le plus grand recul s'est marqué au niveau des terrains à bâtir : les unités vendues diminuent encore de 10 % pour atteindre environ 14.500 parcelles, soit 46 % de moins que le dernier sommet atteint en 2005, ou encore à peine un quart du sommet historique de 1973. On constate cependant que les prix continuent à augmenter d'environ 5 % en Flandre, tandis qu'ils stagnent en Wallonie.

La contraction au niveau des terrains porte ses effets de manière logique sur le marché de la construction. Le nombre d'habitations unifamiliales mises en chantier varie depuis 2011 autour de 20.000, soit un tiers de moins par rapport aux années 1990. Le nombre d'appartements en chantier par immeuble augmente pour la première fois pour atteindre 10 unités. Le nombre total d'unités en chantier s'est élevé à environ 23.000 de 2009 à 2013 puis a connu une croissance de l'ordre de 20 % pour atteindre 28.500 unités en 2014. La part des appartements dans les nouvelles constructions se dirige peu à peu vers le cap des 60 %, la part des habitations unifamiliales tendant vers 40 %. Il est frappant de constater que dans les deux secteurs (appartements, habitations unifamiliales) presque 80 % des nouvelles constructions et 63 % des ventes sur le marché secondaire sont réalisées en Flandre.

Le nombre de permis d'urbanisme délivrés nous oriente vers des perspectives plus positives que précédemment (bien qu'il convienne de rester prudent), soit environ 23.700 unités (+13 %) pour les habitations unifamiliales et même 34.000 unités (+20 %) pour les appartements. Il est cependant vraisemblable que ces permis n'aboutiront pas tous à des chantiers à court terme.

Les prévisions à court terme pour le marché résidentiel, toutes choses restant égales par ailleurs sur le plan fiscal et économique, indiquent que l'âge moyen du principal groupe d'acheteurs s'approcherait progressivement des 40-45 ans. L'exigence en capitaux propres (1/3 du prix d'achat) est trop lourde pour les plus jeunes.

³² Rédigé le 7 janvier 2015, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Stadim SCRL.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

L'espérance de vie grandissante a également comme conséquence l'arrivée plus tardive des capitaux provenant des héritages. En outre, les personnes âgées doivent de plus en plus puiser dans leurs économies parce que les intérêts générés par leur épargne ne suffisent plus à subvenir à leurs besoins (complément à leur pension).

Les habitations les plus chères ont déjà subi un coup en 2012 à la suite d'un changement de fiscalité (impôt sur l'avantage de toute nature pour la mise à disposition d'habitation gratuite ou bon marché), amplifié par l'inadaptation des villas aux besoins actuels en termes d'entretien et d'accessibilité. Dans ce segment, des réductions de prix de 40 % ne sont pas rares. Les habitations de milieu de gamme résistent mais le rythme des ventes ralentit sensiblement.

Un dilemme se pose aux jeunes familles : soit opter pour une acquisition sur un segment meilleur marché en fonction du capital de départ disponible, soit opter pour plus de qualité et se tourner vers le marché locatif. C'est ici que se trouve la plus grosse tension. Depuis 1996, les appartements les plus spacieux et les logements de moyenne taille ont rapidement disparu du marché locatif car ils ne trouvaient pas de candidats locataires et ont été achetés pour occupation propre. Or la demande pour de tels biens sur le marché locatif a augmenté très rapidement. Ce segment génère maintenant pour les propriétaires une demande accrue de la part de locataires financièrement plus solides et des perspectives de location à plus long terme. Il faut pourtant rester raisonnable au niveau des rendements exigés et les comparer aux intérêts sur les produits financiers qui sont actuellement bas.

3.2. Le marché des appartements meublés en Belgique

Le marché belge des appartements meublés est caractérisé par la dispersion des exploitants ainsi que par une offre très diversifiée (allant de la simple location d'appartements meublés à la location offrant divers services, ou encore de la location à très courte durée (journalière) à la location sur base mensuelle plus classique, etc.). De plus, ce marché est caractérisé par son manque de transparence. A notre connaissance, cette niche de marché n'a jusqu'ici fait l'objet d'aucune étude indépendante.

L'activité de location d'appartements meublés d'Aedifica se distingue fortement de l'exploitation hôtelière. L'élément principal de cette activité est en effet constitué par la location d'appartements. Ceux-ci sont meublés et équipés pour permettre leur utilisation immédiate par les locataires, sans que ceux-ci aient à se préoccuper de leur aménagement. Les services offerts en plus de la location sont extrêmement limités : il s'agit habituellement d'un simple nettoyage hebdomadaire de l'appartement.

Le marché a connu une augmentation de la demande et des loyers jusqu'à la fin de l'année 2008. La crise financière mondiale a cependant inversé cette tendance depuis le printemps 2009, et où l'on constate depuis lors un phénomène d'augmentation de la volatilité des taux d'occupation et des tarifs.

En Région flamande, la location d'appartements meublés est soumise à une réglementation spécifique dans le cadre du décret du 10 juillet 2008 sur le logement touristique. En Région bruxelloise, une Ordonnance a aussi été adoptée, par laquelle les locations d'appartements meublés avec prestation de service sont désormais régies dans certains cas par le cadre réglementaire s'appliquant aux logements touristiques (Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique).

3.3. Le marché du logement des seniors

3.3.1. Belgique³³

En 2014, le nombre de biens sur le marché des maisons de repos a stagné à 1.526 (-11 par rapport à 2012) alors que le nombre total de lits a augmenté de 1,2 % (138.880 lits). Les ASBL en Flandre enregistrent la plus forte augmentation avec +1,9 %.

Leur taux d'occupation reste très élevé et les résultats financiers stables. De plus en plus d'investisseurs institutionnels arrivent sur le marché, notamment des compagnies d'assurance et des fonds de pension pour qui les perspectives à très long terme et les revenus indexés sont primordiaux.

Ceci pousse les rendements locatifs à la baisse et donc les prix de vente à la hausse. Les principaux défis pour le futur sont multiples : le gouvernement devra continuer à soutenir les soins par une politique de subvention appropriée ; pour les exploitants, l'efficacité deviendra de plus en plus la norme à adopter pour pouvoir continuer à offrir le niveau de soins exigé ; pour les investisseurs, les rendements plus faibles ne pourront donner lieu à une diminution de la qualité des immeubles et des infrastructures. L'immobilier en général, et les secteurs de l'immobilier liés à l'exploitation des sites, comme les maisons de repos ou les hôtels, devront également dans le futur répondre à l'évolution des besoins et aux changements de réglementations. Les possibilités et la flexibilité offertes par le bien immobilier constituent donc aussi une base pour le rendement exigé à long terme.

3.3.2. Allemagne³⁴

Tendances générales

Le vieillissement de la population et l'amélioration de l'espérance de vie touchent l'Allemagne en particulier. L'Allemagne compte environ 81 millions d'habitants, parmi lesquels environ 17 millions ont plus de 65 ans (21 %) et environ 8 millions plus de 75 ans (10 %). Le vieillissement de la population s'amplifiera par la génération des baby-boomers qui atteindront 60 ans dans une dizaine d'années. En conséquence, le besoin en logements spécifiques pour personnes âgées augmentera dans les prochaines décennies.

En analysant la population par tranches d'âge, on constate qu'environ 0,5 % des personnes en-dessous de 60 ans ont besoin de soins à long terme. Ce pourcentage augmente à 10 % pour les personnes entre 60 et 80 ans et atteint 20 % pour les personnes de plus de 80 ans. La capacité totale d'accueil en maison de repos devra prendre de l'ampleur en Allemagne vu le nombre de personnes nécessitant des soins qui augmentera d'environ 2,5 millions aujourd'hui à environ 3 millions en 2030.

Actuellement, il existe en Allemagne environ 880.000 lits répartis dans plus de 12.000 maisons de repos. Celles-ci sont exploitées par des opérateurs sans but lucratif (environ 54,4 %), des opérateurs

³³ Rédigé le 7 janvier 2015, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Stadim SCRL.

³⁴ Rédigé le 19 décembre 2014 par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de CBRE GmbH.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

privés (environ 40,5 %) ou des opérateurs publics (environ 5,1 %), dans un marché très fragmenté. La part de marché des cinq plus grands opérateurs est estimée à moins de 10 %.

Selon certaines études de marché, la capacité des maisons de repos devrait augmenter d'environ 380.000 unités d'ici 2030. Le vieillissement de la population offre donc des perspectives de croissance et de consolidation dans le secteur du logement collectif de soins en Allemagne.

Marché des investissements

La tendance à la hausse sur le marché de l'investissement en maisons de repos de qualité s'est poursuivie en 2014. Cela se matérialise non seulement par l'augmentation de la demande d'investisseurs déjà actifs sur ce marché, mais aussi par le nombre croissant d'investisseurs internationaux qui affluent après avoir découvert ce type d'actifs sécurisés par les tendances démographiques.

Le volume de transactions en maisons de repos s'élevait à au moins 700 millions € en 2013. On peut supposer que ce volume sera égalé en 2014, entre autres en raison des multiplicateurs orientés à la hausse, qui dépassent de plus en plus souvent le niveau de 15 fois les revenus locatifs.

A côté des nouveaux investisseurs internationaux, de nombreux investisseurs locaux entrent sur le marché en scindant des immeubles en appartements de résidence-services individuels qui sont ensuite offerts à des investisseurs privés. Ils génèrent ainsi d'importantes plus-values qui font baisser les rendements. Les immeubles neufs sont particulièrement recherchés par ce type d'investisseurs. En conséquence, les investisseurs institutionnels (fonds dédiés et fonds fermés) sont appelés à repenser leurs critères d'acquisition, jusqu'ici relativement rigides.

Alors qu'en 2012 et au début de 2013, les acquisitions se faisaient sur base de multiplicateurs compris entre 13,5 à 13,8 fois les loyers, les opérations les plus récentes sont basées sur des multiplicateurs allant généralement jusqu'à 15. La tendance à la hausse de la demande pour de nombreux types de biens est donc évidente.

3.4. Le marché des hôtels³⁵

Sur base des chiffres disponibles jusqu'à fin novembre 2014, le marché hôtelier belge présente dans l'ensemble une légère augmentation du taux d'occupation (à environ 73,5 %). La légère évolution positive de 2013 s'est donc poursuivie en 2014. Le RevPar (Revenu par chambre disponible) a affiché une hausse d'environ 2 %, alors que les prix moyens ont subi une légère baisse (-0,9 %).

Au niveau régional, les villes d'art flamandes continuent à bien performer. Après la progression de 2013, les taux d'occupation mensuels (jusqu'à fin novembre 2014) ont été constamment supérieurs à ceux de 2013, à l'exception de ceux du mois d'octobre. Sur base d'un taux de réponse d'environ 50 % des chambres, le taux d'occupation des hôtels à Louvain s'est élevé à environ 74 % sur cette période, avec un pic d'environ 84 % en septembre. A Bruges, le taux d'occupation a été d'environ 73 % sur la même période, avec un pic estival supérieur à 90 % réalisé au mois d'août.

³⁵ Rédigé le 7 janvier 2015, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, de Crombrughe & Partners SA.

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Les travaux au nouvel hôtel Het Tafelrond (4 étoiles, 44 chambres) sur le Grote Markt à Louvain se poursuivent. L'ouverture est prévue pour fin 2015. A Bruges, aucun nouveau projet de développement hôtelier n'est connu à ce jour.

Le taux d'occupation des hôtels au Limbourg reste bien au-dessous de la moyenne des autres provinces flamandes, même s'il y a de grandes différences entre les différentes catégories d'hôtels. Ainsi, les hôtels 3 étoiles et surtout les 4 étoiles ont obtenu de bien meilleurs taux d'occupation, mais qui restent cependant sous le niveau de 2013 (sur base d'un taux de réponse moyen de 29 % des hôtels 3 et 4 étoiles). Le taux d'occupation global de toutes les catégories hôtelières jusqu'à fin novembre était de moins de 50 %, contre plus de 55 % en 2013.

Au niveau des investissements, un groupe français a acquis deux hôtels à Waterloo, exploités par le groupe hôtelier Martin's. L'hôtel Le Méridien de Bruxelles, en faillite, a lui aussi changé de propriétaire et sera dorénavant exploité par Hilton.

Le volume total investi dans la zone EMEA a atteint environ 9 milliards € fin octobre, semblable à celui réalisé en 2013 (environ 10 milliards €).

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Rapport des experts³⁶

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur du patrimoine d'Aedifica en date du 31 décembre 2014.

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

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

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

La juste valeur du portefeuille s'élève à 970.717.203 €³⁷ au 31 décembre 2014, dont 940.603.116 € pour les immeubles de placement en exploitation³⁸. Actuellement, les loyers contractuels s'élèvent à 55.286.954 € ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,88 %³⁹ par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. En supposant que les immeubles en exploitation, à l'exception des appartements meublés, soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à 56.475.497 €, soit un rendement locatif initial de 6,00 %⁴⁰ par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation.

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

- La juste valeur ou fair value est définie par les normes IAS 40 et IFRS 13 comme étant le prix qui serait reçu de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif, lors d'une

³⁶ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord des experts de Crombrughe & Partners SA, Stadim SCRL et CBRE GmbH.

³⁷ Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).

³⁸ Y compris les immeubles présentés au bilan sur la ligne « II.A. Actifs détenus en vue de la vente ».

³⁹ 5,86 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

⁴⁰ 5,98 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

transaction normale entre des intervenants de marché, à la date d'évaluation. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si l'on respecte la définition de la valeur de marché. Par ailleurs, la valeur de marché doit en outre refléter les contrats de location en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou cash-flow), ainsi que des hypothèses raisonnables quant aux revenus locatifs potentiels et les frais envisagés.

- Les frais d'actes nécessitent dans ce contexte une adaptation aux frais de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions, les experts agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : le « fiscal engineering » étant en grande partie appliqué sous diverses formes (d'ailleurs parfaitement légales), implique que l'impact des frais de transaction sur d'importants immeubles d'investissement dont la valeur dépasse 2,5 millions € est limité à 2,5 %. La valeur d'investissement correspond dès lors à la fair value plus 2,5 % de frais d'actes. La fair value est dès lors calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025.

Les objets situés sous ce seuil de 2,5 millions € restent assujettis aux droits d'enregistrement d'usage et leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais tenant compte des baux en cours. Dans ce cas précis et pour de l'immobilier résidentiel, la juste valeur tient compte de la plus-value potentielle en cas de vente par appartement.

Patrizia Tortolani, MRICS, de Crombrughe & Partners SA le 17 février 2015

Céline Janssens, MRE, MRICS, et Katrien Van Grieken, MRE, Stadim SCRL le 12 février 2015

Dr. Henrik Baumunk et Andreas Polter, CBRE GmbH le 7 janvier 2015

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

V. Etats financiers consolidés résumés

1. Compte de résultats consolidé

Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2014	31/12/2013
I. Revenus locatifs		22.914	19.453
II. Reprise loyers cédés escomptés		0	0
III. Charges relatives à location		-5	-45
Résultat locatif net		22.909	19.408
IV. Récupération de charges immobilières		17	14
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		602	481
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 assumés par le locataire sur immeubles loués		-602	-481
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		-762	-779
Résultat immobilier		22.164	18.643
IX. Frais techniques		-548	-440
X. Frais commerciaux		-227	-246
XI. Charges et taxes immeubles non loués		-69	-73
XII. Frais de gestion immobilière		-386	-385
XIII. Autres charges immobilières		-608	-593
Charges immobilières		-1.838	-1.737
Résultat d'exploitation des immeubles		20.326	16.906
XIV. Frais généraux de la société		-2.352	-1.999
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		25	-19
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		17.999	14.888
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		12.722	990
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0	0
Résultat d'exploitation		30.721	15.878
XX. Revenus financiers		443	128
XXI. Charges d'intérêts nettes		-6.035	-5.329
XXII. Autres charges financières		-463	-378
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	-3.294	926
Résultat financier		-9.349	-4.653
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Résultat avant impôt		21.372	11.225
XXV. Impôts des sociétés		-267	131
XXVI. Exit tax		0	0
Impôt		-267	131
Résultat net		21.105	11.356
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Part du groupe		21.105	11.356
Résultat de base par action (€)	10	2,04	1,15
Résultat dilué par action (€)	10	2,04	1,15

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Etat du résultat global consolidé

Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	31/12/2014	31/12/2013
I. Résultat net	21.105	11.356
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 placement	-7.016	-2.378
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-3.432	1.493
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
Résultat global	10.657	10.471
Attribuable à:		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	10.657	10.471

3. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2014	30/06/2014
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles		24	21
C. Immeubles de placement	6	964.055	784.980
D. Autres immobilisations corporelles		1.703	1.911
E. Actifs financiers non courants		587	461
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés.		148	244
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Total actifs non courants		968.373	789.473
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	6	6.662	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		3.557	2.938
E. Créances fiscales et autres actifs courants		668	495
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	4.953	1.156
G. Comptes de régularisation		453	661
Total actifs courants		16.293	5.250
TOTAL ACTIF		984.666	794.723

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	31/12/2014	30/06/2014
(x 1.000 €)			
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère			
A. Capital	7	281.815	264.231
B. Prime d'émission		80.808	64.729
C. Réserves		38.250	46.730
D. Résultat net de l'exercice		21.105	21.385
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		421.978	397.075
II. Intérêts minoritaires			
		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		421.978	397.075
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	8	467.420	274.955
C. Autres passifs financiers non courants		45.546	37.774
a. Instruments de couverture autorisés	9	44.424	37.774
b. Autres	16	1.122	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		1.655	0
Passifs non courants		514.621	312.729
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit	8	30.875	70.945
C. Autres passifs financiers courants	9	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a. Exit tax		1.978	615
b. Autres		11.741	10.305
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		3.473	3.054
Passifs courants		48.067	84.919
PASSIFS		562.688	397.648
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		984.666	794.723

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

Semestre clôturé le 31 décembre

(x 1.000 €)

	31/12/2014	31/12/2013
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	21.105	11.356
Intérêts minoritaires	0	0
Impôts	267	-131
Amortissements	329	293
Réductions de valeur	2	34
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-12.722	-990
Plus-values nettes réalisées	0	0
Résultat financier	9.349	4.653
Variation des créances commerciales (+/-)	-620	-449
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	-173	50
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	208	215
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax)	149	123
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	504	-158
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	18.398	14.996
Impôts payés	-141	-90
Flux de trésorerie opérationnels nets	18.257	14.906
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-8	-5
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation	-49.280	-30.699
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-115	-262
Acquisitions de projets de développement	-18.808	-17.008
Cessions d'immeubles de placement	10.469	0
Variation nette des créances non courantes	0	0
Investissements nets en autres immobilisations	0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets	-57.742	-47.974
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais	0	0
Cessions d'actions propres	56	28
Dividende de l'exercice précédent	-8.891	-16.211
Variation nette des lignes de crédit bancaires	152.395	71.099
Variation nette des autres emprunts	0	0
Charges financières nettes payées	-6.249	-5.504
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	-36.258	-10.108
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	-57.771	-5.183
Flux de trésorerie de financement nets	43.282	34.121
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	3.797	1.053
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	1.156	725
Flux de trésorerie totaux de la période	3.797	1.053
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	4.953	1.778

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

Semestre clôturé le (x 1.000 €)	01/07/2013	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	31/12/2013
Capital	248.072	0	0	0	0	0	0	248.072
Prime d'émission	64.730	0	0	0	0	0	0	64.730
Réserves	41.686	0	0	28	-885	11.460	1	52.290
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	82.798	0	0	0	0	9.067	0	91.865
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.848	0	0	0	-2.378	0	0	-16.226
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-16.637	0	0	0	1.493	-137	0	-15.281
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-17.467	0	0	0	0	1.737	0	-15.730
h. Réserve pour actions propres	-84	0	0	28	0	0	0	-56
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0	0	0	0	0	0
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	6.924	0	0	0	0	793	1	7.718
Résultat net de l'exercice	27.671	0	0	0	11.356	-27.671	0	11.356
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	382.159	0	0	28	10.471	-16.211	1	376.448
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	382.159	0	0	28	10.471	-16.211	1	376.448

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Semestre clôturé le (x 1.000 €)	01/07/2014	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	31/12/2014
Capital	264.231	0	17.584	0	0	0	0	281.815
Prime d'émission	64.729	0	16.079	0	0	0	0	80.808
Réserves	46.730	0	0	56	-10.448	1.912	0	38.250
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	91.863	0	0	0	0	3.816	0	95.679
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenants lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-17.582	0	0	0	-7.016	0	-1	-24.599
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-19.484	0	0	0	-3.432	-1	0	-22.917
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-15.729	0	0	0	0	-2.989	1	-18.717
h. Réserve pour actions propres	-56	0	0	56	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0	0	0	244	0	244
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	7.718	0	0	0	0	842	0	8.560
Résultat net de l'exercice	21.385	0	0	0	21.105	-21.385	0	21.105
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	397.075	0	33.663	56	10.657	-19.473	0	421.978
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	397.075	0	33.663	56	10.657	-19.473	0	421.978

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Notes annexes

6.1. Note annexe 1 : informations générales

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers « la société » ou « la société-mère ») est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge. Ses principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 7. L'adresse du siège social de la société est la suivante :

Avenue Louise 331-333, B-1050 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70)

Aedifica se profile comme la société cotée belge de référence investissant en immobilier résidentiel. Aedifica a pour objectif la création d'un portefeuille équilibré d'immeubles résidentiels générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. Elle s'inspire des 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.

Pour réaliser son objectif, Aedifica a identifié deux pôles stratégiques dans lesquels elle concentre ses investissements : le logement des seniors en Europe de l'Ouest et les immeubles à appartements dans les grandes villes belges. La diversification recherchée par Aedifica s'articule autour de ces deux pôles stratégiques, qui permettent d'adapter la politique d'investissement en fonction des opportunités de marché et de l'évolution de la conjoncture économique. Les deux pôles stratégiques se déclinent actuellement en deux secteurs principaux (le logement des seniors, les immeubles à appartements) et un secteur résiduaire non stratégique (les hôtels et autres types d'immeubles).

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

L'exercice social d'Aedifica court du 1^{er} juillet au 30 juin. La publication des états financiers consolidés résumés clôturés au 31 décembre 2014 a été approuvée par le Conseil d'administration le 23 février 2015 pour publication le 24 février 2015 (conformément au calendrier financier publié par Aedifica dans son rapport financier annuel 2013/2014).

6.2. Note annexe 2 : méthodes comptables

Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2014. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), publiées et effectives au 30 juin 2014 qui ont été approuvées par l'Union européenne (« UE »), et notamment de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Celles-ci correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») en vigueur au 31 décembre 2014 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le groupe. Les états financiers consolidés résumés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Les états financiers consolidés résumés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros sous forme résumée, comme l'autorise la norme IAS 34. Ils doivent être lus en conjonction avec les états financiers consolidés clôturés au 30 juin 2014 repris dans le rapport financier annuel 2013/2014.

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

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

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables par le groupe depuis le 1^{er} juillet 2014, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés :

- Nouvelle norme IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » ;
- Nouvelle norme IFRS 11 « Partenariats » ;
- Nouvelle norme IFRS 10 « États financiers consolidés » ;
- Amendement à la norme IAS 27 « États financiers individuels » ;
- Amendement à la norme IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises » ;
- Amendement à la norme IAS 32 « Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 « Dispositions transitoires » ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 « Entités d'investissement » ;
- Amendement à la norme IAS 36 « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » ;
- Amendement à la norme IAS 39 « Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 21 « Taxes » ;
- Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2011-2013 publiées en décembre 2013 ;
- Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2010-2012 publiées en décembre 2013 ;
- Amendement à la norme IAS 19 « Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel ».

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

Note annexe 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est fourni en note annexe 2.2 des états financiers consolidés 2013/2014 (voir pages 121 à 124 du rapport financier annuel 2013/2014). Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés,

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.3. Note annexe 3 : information sectorielle

Les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés en application de la norme IFRS 8 :

- Logement des seniors : il s'agit des maisons de repos et résidences-services, avec des baux de très longue durée qui ont souvent un caractère « triple net » (ce qui explique le faible niveau des charges d'exploitation).
- Immeubles à appartements : il s'agit des immeubles à appartements situés en ville et donnés en location. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles.
- Hôtels et autres : il s'agit principalement des hôtels, avec des baux de longue durée qui ont un caractère « triple net ».

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

(x 1.000 €)	31/12/2014					
	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
RESULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs	15.120	5.848	2.000	0	-54	22.914
Résultat locatif net	15.120	5.843	2.000	0	-54	22.909
Résultat immobilier	15.120	5.098	2.000	0	-54	22.164
Résultat d'exploitation des immeubles	15.105	3.341	1.977	-43	-54	20.326
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT	15.107	3.340	1.977	-2.425	0	17.999
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE						
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	656.278	210.886	73.439	0	0	940.603
Projets de développement	0	0	0	30.114	0	30.114
IMMEUBLES DE PLACEMENT						970.717
Autres actifs	0	0	0	13.949	0	13.949
TOTAL ACTIF						984.666

(x 1.000 €)	31/12/2013					
	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
RESULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs	11.403	6.039	2.062	0	-51	19.453
Résultat locatif net	11.403	5.994	2.062	0	-51	19.408
Résultat immobilier	11.403	5.230	2.061	0	-51	18.643
Résultat d'exploitation des immeubles	11.402	3.550	2.042	-37	-51	16.906
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT	11.402	3.542	2.041	-2.097	0	14.888
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE						
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	421.231	208.045	73.264	0	0	702.540
Projets de développement	0	0	0	25.704	0	25.704
IMMEUBLES DE PLACEMENT						728.244
Autres actifs	0	0	0	10.497	0	10.497
TOTAL ACTIF						738.741

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.4. Note annexe 4 : caractère saisonnier ou cyclique des activités

Parmi les trois secteurs d'activité d'Aedifica, seul le secteur des immeubles à appartements présente un caractère saisonnier. Il se marque au niveau du chiffre d'affaires (traditionnellement plus élevé au printemps et en automne qu'en été et en hiver) et du résultat d'exploitation des appartements faisant l'objet d'une location meublée. Ces variations tendent à se compenser sur un semestre en période de conjoncture économique favorable. En période de mauvaise conjoncture, on observe une tendance à l'amplification des mouvements saisonniers pendant les mois les plus faibles.

La sensibilité des activités d'Aedifica aux cycles économiques est présentée en page 2 du rapport financier annuel 2013/2014 (section « risques de marché »).

6.5. Note annexe 5 : éléments inhabituels

Aucun élément inhabituel opérationnel n'est de nature à être mentionné pour le semestre sous revue, à l'exception d'un produit non-récurrent de 0,4 million € enregistré parmi les revenus financiers et représentant l'indemnité perçue par Aedifica lors de la scission partielle du 4 décembre 2014 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende pour l'exercice en cours aux nouvelles actions émises ce jour-là.

Par soucis d'exhaustivité, rappelons ici que les revenus financiers de 2013/2014 comprenaient des produits non-récurrents de 0,6 million €, provenant des deux apports en nature des 12 et 30 juin 2014 (c'est-à-dire à la fin du second semestre de l'exercice 2013/2014), et représentant le dividende attendu pour la période du 1^{er} juillet 2013 jusqu'à la veille de la date d'apport pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica. .

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.6. Note annexe 6 : immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
Valeur comptable au 01/07/2013	614.211	28.633	642.844
Acquisitions	95.975	0	95.975
Cessions	0	0	0
Activation des charges d'intérêt	0	782	782
Activation de frais de personnel	0	30	30
Activation d'autres dépenses	2.786	38.747	41.533
Mise en exploitation	47.165	-47.165	0
Variation de la juste valeur	5.652	-1.836	3.816
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
Valeur comptable au 30/06/2014	765.789	19.191	784.980
Valeur comptable au 01/07/2014	765.789	19.191	784.980
Acquisitions	170.823	0	170.823
Cessions	-10.522	0	-10.522
Activation des charges d'intérêt	0	320	320
Activation de frais de personnel	0	18	18
Activation d'autres dépenses	611	11.765	12.376
Mise en exploitation	7.165	-7.165	0
Variation de la juste valeur	6.737	5.985	12.722
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	-6.662	0	-6.662
Valeur comptable au 31/12/2014	933.941	30.114	964.055

Outre les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement présentés au bilan sur la ligne « I.C. Immeubles de placement » parmi les actifs non courants, le bilan comprend aussi des biens immobiliers sur la ligne « II.A. Actifs détenus en vue de la vente » parmi les actifs courants, à hauteur de 6.662 k€. Il s'agit de biens mis en vente (appartements de résidence-services à Tirlemont et Aarschot) ou faisant déjà l'objet d'un compromis de vente au 31 décembre 2014 (immeuble semi-industriel Bara à Bruxelles – voir note annexe 14).

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

Nom	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles* (millions €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
Woon & Zorg VG Aarschot SPRL	Logement des seniors	24	0836.667.164	10/07/2014	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Woon & Zorg VG Tienen SPRL	Logement des seniors	20	0836.667.956	29/08/2014	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Halmolen	Logement des seniors	18	-	11/12/2014	Acquisition d'immeuble
La Réserve Invest SA Krentzen SPRL Overbeke SPRL	Logement des seniors	29	0472.563.511 0831.847.551 0816.956.665	4/12/2014	Scission partielle, acquisitions de titres et fusion ultérieure
Aedifica Luxembourg I SARL	Logement des seniors	24	B128048	16/12/2014	Acquisition de titres
Aedifica Luxembourg II SARL	Logement des seniors	22	B139725	16/12/2014	Acquisition de titres
Aedifica Luxembourg III SARL	Logement des seniors	20	B143704	16/12/2014	Acquisition de titres
Michri SA	Logement des seniors	4	0862.001.188	18/12/2014	Acquisition de titres
Villa Temporis SCRL	Logement des seniors	5	0442.682.066	18/12/2014	Acquisition de titres
Total		166			

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

** et d'intégration en résultat.

6.7. Note annexe 7 : capital

Aedifica a procédé, le 24 novembre 2014, à une augmentation de capital d'environ 11 millions € (y compris prime d'émission) par la création de 218.409 nouvelles actions, dans le cadre du dividende optionnel 2013/2014, dont le détail est rappelé en section 3.2. du rapport de gestion intermédiaire. En outre, Aedifica a procédé le 4 décembre 2014 à une augmentation de capital d'environ 23 millions € (y compris prime d'émission) par la scission partielle de la SA La Réserve Invest qui a permis l'acquisition des deux sites de logement des seniors à Olen et à Wetteren.

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

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au 01/07/2014	10.249.117	270.451
Dividende optionnel	218.409	5.763
Scission partielle SA La Réserve Invest	457.087	12.062
Situation au 31/12/2014	10.924.613	288.276

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

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5 % des actions, sont mentionnés ci-dessous (conformément aux déclarations de transparence reçues par la société au 31/12/2014) :

Actionnaires	Fraction du capital
Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsonck Investment SA (via Finasucré SA)	5,46%
Free float	88,17%
Total	100,00%

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Les augmentations de capital jusqu'au 30 juin 2014 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2013/2014. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées. Les actions sont sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées. Chacune des actions confère un droit de vote. Toutes les actions Aedifica sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels.

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

6.8. Note annexe 8 : dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	31/12/2014	30/06/2014
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	467.420	274.955
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	30.875	70.945
TOTAL	498.295	345.900

Aedifica dispose au 31 décembre 2014 de lignes de crédit (présentées en dettes financières courantes et non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par huit banques (Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Bayerische Landesbank, Belfius, BNP Paribas Fortis, ING et KBC Bank) totalisant 551 millions € :

- Aedifica peut utiliser 534 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 %, que la juste valeur des actifs immobiliers en exploitation à vocation de maison de repos ne dépasse pas 75 % du total de l'actif, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en € pour une durée maximale de 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux euribor correspondant prévalant au moment du tirage.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 17 millions € à taux fixes compris entre 3,1 % et 5,8 %.

Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé, au cours du semestre, à 3,0 % après activation des intérêts intercalaires (3,8 % en 2013/2014) ou à 3,2 % avant activation des intérêts intercalaires (4,0 % en 2013/2014).

Au 31 décembre 2014, le groupe n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 3 des 13 immeubles allemands du groupe sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

A ce jour, l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente comme suit (en millions €) :

- 2014/2015 :	0
- 2015/2016 :	85
- 2016/2017 :	150
- 2017/2018 :	92
- 2018/2019 :	102
- 2019/2020 :	80
- 2020/2021 :	2
- 2021/2022 :	25
- > 2022/2023 :	<u>15</u>
- Lignes en place au 31 décembre 2014 :	551

La dette financière nette est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour évaluer son endettement. La dette financière nette se définit comme la somme des dettes financières courantes et non courantes, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La dette financière nette n'incorpore pas la juste valeur des dérivés liés à l'endettement. La définition de la dette financière nette peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. La dette financière nette ne constitue pas un élément du calcul du taux d'endettement défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

(x 1.000 €)	31/12/2014	30/06/2014
Dettes financières	498.295	345.900
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-4.953	-1.156
DETTE FINANCIÈRE NETTE	493.342	344.744

6.9. Note annexe 9 : instruments de couverture

1. Cadre général :

Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonné (couverture de flux de trésorerie). Toutes les couvertures (interest rate swaps ou « IRS », « multi-callable interest rate swaps » ou « multi-callable IRS », caps et collars) se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, soit des produits dérivés qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 44 du rapport financier annuel 2013/2014. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, et est adaptée conformément à IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-dessous présentent le détail des instruments de couverture.

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt au pire (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)	
Analyse au 31 décembre 2014							
Instrument							
IRS*	10.400	1/04/2011	3	32	-	4,89	-6.252
IRS*	28.270	31/07/2014	3	29	-	4,39	-12.328
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-3.432
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.848
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.948
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.314
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-3.470
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-487
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	-37
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	-16
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	-18
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	-100
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-4.234
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-577
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	-106
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-3.142
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	-91
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.510
Cap	40.000	1/09/2014	1	1	-	0,05	-11
TOTAL	463.670						-44.921

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

Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt au pire (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)	
Analyse au 30 juin 2014							
Instrument							
IRS*	10.528	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.842
Multi-callable IRS*	28.763	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-10.168
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.930
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.461
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.676
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.920
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-2.918
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.652
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-458
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	0
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.371
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	32
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.782
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-595
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	32
TOTAL	424.291						-37.709

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

Le montant notionnel total de 464 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 224 millions €,
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 140 millions €,
- instruments à départ décalé : 100 millions €

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (-44.233 k€) se ventile comme suit : 191 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 44.424 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps et les collars (688 k€), l'impact IAS 39 sur les capitaux propres de la société s'élève à -44.921 k€.

2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée :

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} juillet 2014 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IAS 39, de la variation de la juste valeur (-3.432 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2013/2014 (charge de 1 k€) qui a été affectée en 2013/2014 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2014. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace (soit une charge de 5 k€), au sens de la norme IAS 39, se retrouve dans le résultat financier (sur la ligne « XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers »).

(x 1.000 €)	31/12/2014	30/06/2014
Partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés:		
En début de période	-19.484	-16.637
Variation de la partie efficace de la variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-6.492	-9.581
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés en couverture	3.058	6.734
EN FIN DE PERIODE	-22.918	-19.484

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

Outre la charge de 5 k€ citée ci-dessus, le résultat financier comprend une charge de 3.281 k€ (31 décembre 2013 : un produit de 1.049 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps et des collars, à hauteur de 98 k€.

4. Sensibilité :

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique la majeure partie de la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} juillet 2014 et le 31 décembre 2014 qui a conduit à comptabiliser une charge de 3.286 k€ dans le compte de résultats et de 3.432 k€ directement dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 893 k€ (812 k€

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

au 30 juin 2014). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 957 k€ (857 k€ au 30 juin 2014) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.

6.10. Note annexe 10 : résultat par action

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

	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	21.105	11.356
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	10.363.753	9.903.148
EPS de base (en €)	2,04	1,15
EPS dilué (en €)	2,04	1,15

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

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2014	31/12/2013
Résultat net (part du groupe)	21.105	11.356
Moins: Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	-12.722	-990
Moins: Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Moins: Impôts différés	116	-193
Moins: Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)	3.294	-926
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	11.793	9.247
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	10.363.753	9.903.148
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (en €)	1,14	0,93

L'EPS hors IAS 39 et IAS 40 de 1,14 € calculé ci-dessus est influencé à la hausse, à hauteur de 0,04 €, par le produit financier non-récurrent mentionné en note annexe 5. Il en va de même pour l'EPS de base et l'EPS dilué.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.11. Note annexe 11 : actif net par action

Actif net par action (en €)	31 décembre 2014	30 juin 2014
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net hors IAS 39	42,74	40,57
Impact IAS 39	-4,11	-3,73
Actif net	38,63	36,84
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	10.924.613	10.249.083

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 38,74 € par action du 30 juin 2014 publié dans le rapport financier annuel 2013/2014 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2014, et doit donc maintenant être corrigé de 1,90 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2014. Ce montant correspond au montant total du dividende (19 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2014 (10.249.083).

6.12. Note annexe 12 : éléments éventuels et engagements

Un relevé des éléments éventuels et engagements au 30 juin 2014 est fourni en note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2013/2014 (voir pages 147-150). Aucune adaptation importante n'est à mentionner au terme du premier semestre de l'exercice en cours à l'exception des éléments ci-dessous.

1.1. Rénovation et extension de la maison de repos La Ferme Blanche à Remicourt

Aedifica s'est engagée à financer l'extension et la rénovation de la maison de repos existante La Ferme Blanche, située à Remicourt, pour un budget de 6 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore réalisées au 31 décembre 2014.

1.2. Construction d'une nouvelle maison de repos et rénovation de l'ensemble d'appartements de résidence-services Villa Temporis à Hasselt

Aedifica s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle maison de repos et la rénovation de l'immeuble de résidence-services existant pour un budget de 8 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore réalisées au 31 décembre 2014.

1.3. Acquisition du complexe d'appartements de résidence-services Service-Residenz Schloss Bensberg à Bensberg (Allemagne)

Le 17 décembre 2014, Aedifica a signé un acte d'achat (sous conditions suspensives) dans le cadre duquel Aedifica s'engage à acquérir les immeubles 4, 5, 6, 10, 11 (en partie), 12 (en partie), 17, 18, 19 et 20 du site Schloss Bensberg pour un budget de 14 millions €.

1.4. Acquisition du site de logement des seniors Leopoldspark à Leopoldsborg

Le 18 décembre 2014, Aedifica a conclu un accord (sous conditions suspensives) dans le cadre duquel elle s'est engagée à acquérir les actions de la SA RL Invest. Cette société est propriétaire de la maison de repos en construction qui totalisera 128 lits agréés et 22 appartements de résidence-services. La valeur conventionnelle de ces biens immeubles s'élève à environ 20 millions €.

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1.5. Acquisitions déjà réalisées

Les engagements présentés ci-dessous, repris dans la note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2013/2014, ont été réalisés au cours du premier semestre de l'exercice 2014/2015 :

- L'extension de l'immeuble de résidence-services Klein Veldeken à Asse (point 1.5 de la note annexe 45),
- L'extension de la maison de repos Eyckenborch à Gooik (point 1.7 de la note annexe 45),
- L'acquisition de deux nouvelles maisons de repos à Olen et Wetteren (point 1.8 de la note annexe 45),
- L'acquisition du site Oase Tienen (point 1.21 de la note annexe 45).

6.13. Note annexe 13 : dividendes payés

L'assemblée générale du 24 octobre 2014 a approuvé l'affectation proposée par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2013/2014. Un dividende de 1,90 € a dès lors été octroyé aux actions ayant droit à la totalité du dividende, soit 19 millions €. Les modalités de paiement de ce dividende font l'objet de la section 3.2 « Dividende optionnel 2013/2014 » du rapport de gestion intermédiaire ci-joint.

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

Aucun événement significatif postérieur à la date de clôture ne requiert une mention dans les présents états financiers consolidés résumés, à l'exception des éléments suivants :

- Le 5 janvier 2015, Aedifica a annoncé le renforcement de son équipe et l'ouverture (le 1^{er} janvier 2015) d'une filiale allemande : Aedifica Asset Management GmbH. Elle conseillera et soutiendra Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne.
- Le 12 février 2015, l'immeuble semi-industriel Bara, présenté au 31 décembre 2014 parmi les actifs détenus en vue de la vente, a effectivement été cédé, pour un prix de l'ordre de 0,6 million €. Cette cession a généré une plus-value nette de plus de 50 % par rapport à la dernière juste valeur déterminée par l'expert indépendant de la Société.

6.15. Note annexe 15 : transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées concernent exclusivement la rémunération des principaux dirigeants, c'est-à-dire les membres du conseil d'administration (0,7 million € pour le premier semestre de l'exercice 2014/2015 ; 1,2 million € pour l'exercice 2013/2014).

6.16. Note annexe 16 : options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle

La Société s'est engagée vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle d'Aedifica Luxembourg I SARL, Aedifica Luxembourg II SARL et Aedifica Luxembourg III SARL à acquérir leurs parts dans les sociétés (6 % du capital) si ceux-ci exerçaient leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres ».

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire aux actionnaires de Aedifica SA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour le semestre clos le 31 décembre 2014

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Aedifica SA (la "Société") arrêté au 31 décembre 2014, ainsi que du compte de résultats intermédiaire, résumé et consolidé, de l'état du résultat global consolidé, de l'état consolidé de variation des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférant pour le semestre clos le 31 décembre 2014 ainsi que des notes explicatives. La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires résumés et consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard *IAS 34 Information Financière Intermédiaire* ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité du Conseil d'administration de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés, basé sur notre revue limitée.

Etendue de notre revue

Nous avons effectué notre revue limitée selon le International Standard on Review Engagements 2410 (ISRE 2410 "*Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity*") applicable aux revues limitées. Une revue limitée de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes de révision internationales (ISA). Une revue limitée fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui impliquerait que les états financiers intermédiaires résumés et consolidés ci-joints, à tous les égards importants, ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2014 ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour la période de six mois clôturée à cette date, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 23 février 2015

Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises scrl

Commissaire

représentée par

Jean-François Hubin

Associé

VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce rapport financier semestriel contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avèreraient 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.

VII. Déclaration des personnes responsables

Monsieur Olivier Lippens, président du conseil d'administration d'Aedifica, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, déclarent que, à leur connaissance :

- le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur les événements importants et les principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant les six premiers mois de l'exercice et sur leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.

Table des matières

I. Rapport de gestion intermédiaire	2
1. Résumé de l'activité du 1 ^{er} semestre	2
2. Introduction	4
3. Evénements importants	4
4. Patrimoine consolidé au 31 décembre 2014	10
5. Rendement brut par secteur d'activité.....	12
6. Analyse des comptes consolidés semestriels	13
7. Perspectives	20
8. Ranking Aedifica.....	21
9. Principaux risques et incertitudes.....	21
10. Transactions avec les parties liées.....	21
11. Corporate governance.....	22
II. EPRA	23
III. Aedifica en Bourse	24
1. Cours et volume	24
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica	26
3. Actionnariat.....	27
4. Calendrier financier	27
IV. Rapport immobilier	28
1. Portefeuille immobilier consolidé.....	28
2. Analyse du portefeuille d'immeubles en exploitation.....	33
3. Le marché immobilier	36
4. Rapport des experts	41
V. Etats financiers consolidés résumés	43
1. Compte de résultats consolidé	43
2. Etat du résultat global consolidé.....	44
3. Bilan consolidé.....	44
4. Tableau de flux de trésorerie consolidé	46
5. Etat consolidé de variation des capitaux propres.....	47
6. Notes annexes.....	49
7. Rapport du commissaire (revue limitée).....	62
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles	63
VII. Déclaration des personnes responsables	63

Rapport financier semestriel Information réglementée

24 février 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Société immobilière réglementée publique de droit belge depuis le 17 octobre 2014
Avenue Louise, 331 à 1050 Bruxelles
Tél : +32 (0)2 626 07 70
Fax : +32 (0)2 626 07 71
TVA - BE 0877.248.501 - R.P.M Bruxelles
www.aedifica.be

Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par Jean-François Hubin, associé
Experts immobiliers	Stadim SCRL, de Crombrughe & Partners SA et CBRE GmbH
Exercice social	1 ^{er} juillet-30 juin

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be
Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be
Martina Carlsson, Control & Communication Manager – info@aedifica.be

Ce rapport financier semestriel est également disponible en version néerlandaise et anglaise⁴¹.

⁴¹ La version française du document a force de preuve. Les autres versions sont des traductions et sont établies sous la responsabilité d'Aedifica.