

## **DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée**

12 mai 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 »)

### **Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3<sup>ème</sup> trimestre 2014/2015**

- **2 sites entrés en portefeuille depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, l'un en Belgique et l'autre en Allemagne**
- **Le logement des seniors représente 70 % du portefeuille**
- **La part de l'Allemagne dans le portefeuille dépasse 100 millions €, et atteint une pondération de 12 %**
- **Taux d'occupation au 31 mars 2015 : 98,0 % pour la partie non meublée du portefeuille et 76,8 % pour les immeubles à appartements meublés**
- **Revenus locatifs consolidés en hausse de 22 % par rapport au 31 mars 2014, supérieurs au budget**
- **Juste valeur des immeubles de placement de 994 millions € au 31 mars 2015, en hausse de 209 millions € (soit +27 %) par rapport au 30 juin 2014**
- **Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de 16 millions € (dont 11 millions €, soit +1,1 %, concernant les immeubles de placement en exploitation) prise en résultat depuis le début de l'exercice 2014/2015**
- **Taux d'endettement de 52,1 % au 31 mars 2015**
- **Prévision confirmée pour le dividende de l'exercice en cours (2,00 € brut par action)**

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **1. Résumé de l'activité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015**

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 trimestre sous revue, passant de 55,55 € au 31 décembre 2014 à 62,50 € au 31 mars 2015. Le cours a clôturé le 11 mai 2015 à 60,95 €.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015, deux entrées en portefeuilles ont été réalisées :

- Le complexe Service-Residenz Schloss Bensberg, comprenant notamment 87 appartements, contribue au résultat de la Société depuis le 1<sup>er</sup> mars 2015 ;
- La nouvelle maison de repos Residentie Sporenpark, comprenant 110 lits agréés et 17 appartements de résidence-services, a été réceptionnée le 28 avril 2015.

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 142 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 termes 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 de 36,3 millions € pour les trois premiers trimestres de l'exercice en cours (soutenus par un taux d'occupation de 98,0 % pour la partie non meublée du portefeuille, et de 76,8 % pour sa partie meublée).

Par ailleurs, il est intéressant de noter que de nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica, sont actuellement à l'étude, tant en Belgique qu'en Allemagne.

Rappelons que, compte tenu de la marche des affaires sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, des investissements récents, des perspectives du Groupe et des conditions de marché actuelles, le conseil d'administration avait, à l'occasion du rapport financier semestriel, revu à la hausse ses prévisions de dividende pour l'exercice en cours, et les avait établies à 2,00 € brut par action.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 2. Evénements importants



*Service-Residenz Schloss Bensberg<sup>1</sup>*

#### 2.1. Acquisitions et achèvement de projets

##### 2.1.1. Acquisition du complexe d'appartements de résidence-services Service-Residenz Schloss Bensberg (Bergisch Gladbach, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

Le 1<sup>er</sup> mars 2015, Aedifica a acquis un complexe d'appartements de résidence-services en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (en Allemagne) suite à la levée des conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 17 décembre 2014. Le prix d'acquisition a été payé et la jouissance des immeubles a été acquise par Aedifica SA avec effet au 1<sup>er</sup> mars 2015. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

Le complexe acquis est composé de 87 appartements, 8 surfaces commerciales dont une piscine, et 99 parkings souterrains.

Les immeubles qui ont été acquis par Aedifica font l'objet de deux baux, à savoir :

- Un bail de 7 ans fixe (avec une clause de prolongation de 5 ans) conclu avec le vendeur du site, l'assureur AachenMünchener Lebensversicherung : ce bail concerne 18 appartements. Ils sont loués par AachenMünchener afin de loger ses employés pendant leur séjour dans son centre de formation établi sur le site.

---

<sup>1</sup> Copyright : © C. Arlinghaus.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

- Un bail de 25 ans fixe avec Schloss Bensberg Management GmbH (« SBM ») : ce bail concerne tous les immeubles (à l'exception des 18 appartements loués à AachenMünchener) exploités par SBM en tant que « résidences-services » destinées aux personnes âgées. SBM sous-loue les appartements et les commerces aux occupants. Il est prévu que le bail de SBM intègre les appartements loués à AachenMünchener, au cas où le bail concernant ces derniers devait prendre fin.

Le rendement locatif initial attendu du complexe s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 14 millions €.

### **2.1.2. Achèvement d'une nouvelle maison de repos : Residentie Sporenpark (province de Limbourg, Belgique)**

Le 28 avril 2015, Aedifica a annoncé la réception de la nouvelle maison de repos Residentie Sporenpark à Beringen (province du Limbourg).

Residentie Sporenpark comprend 110 lits agréés et 17 appartements de résidence-services. Le site est exploité par le groupe Senior Living Group (filiale du groupe Korian – Medica, un acteur européen de référence dans le monde des soins aux seniors), sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le montant d'investissement s'est élevé à environ 17 millions € (y compris terrain), générant un rendement locatif initial triple net d'environ 6 %.

Pour rappel, la construction de Residentie Sporenpark a débuté en 2013, comme annoncé dans le communiqué de presse du 18 décembre 2012, et s'inscrit dans un projet plus vaste, dénommé be-MINE, situé sur l'ancien site minier de Beringen-Mijn. Ce projet vise le redéveloppement touristique et récréatif du site par l'association équilibrée de plusieurs fonctions urbaines comme le logement, le travail et le shopping. Le projet de quartier résidentiel Houtpark regroupe des logements variés : des maisons unifamiliales, des appartements, une maison de repos et des appartements de résidence-services. Aedifica est ravie d'avoir pu participer à ce projet ambitieux par le développement de Residentie Sporenpark.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### 2.2. Projets de développement en cours

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- 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).

### 2.3. Cessions

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. Par ailleurs, les cessions d'appartements de résidence-services à Tirlemont et à Aarschot commentées dans le rapport financier semestriel 2014/2015 progressent.

### 2.4. Financement

L'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica est inchangé par rapport à celui publié dans le rapport financier semestriel 2014/2015 et se présente donc 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>
- <b>Lignes en place au 31 mars 2015 :</b>	<b>551</b>

## **DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée**

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### **2.5. Autres événements**

#### **2.5.1. Aedifica Asset Management GmbH**

Le 5 janvier 2015, Aedifica a annoncé le renforcement de son équipe et l'ouverture (le 1<sup>er</sup> janvier 2015) d'une filiale allemande : Aedifica Asset Management GmbH. Elle conseille et soutient Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne.

#### **2.5.2. Actionariat**

Conformément aux dispositions de l'article 14 de la Loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes, Aedifica a reçu, le 12 mars 2015, une déclaration de transparence de la part de Jubeal Fondation. Jubeal Fondation a déclaré que sa participation dans le capital d'Aedifica est passée en-dessous du seuil de 5 % le 4 décembre 2014. Le free float d'Aedifica est désormais de 94,54 %, un niveau très élevé par rapport à celui des autres SIR belges.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### 3. Chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2014/2015

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> janvier 2015 – 31 mars 2015), le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du Groupe s'élève à 13,4 millions €, en hausse de 29 % par rapport aux 10,4 millions € enregistrés au 31 mars 2014.

Pour les trois premiers trimestres de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> juillet 2014 – 31 mars 2015), le chiffre d'affaires consolidé s'inscrit en hausse de +22 % par rapport à la même période de l'exercice précédent et s'élève à 36,3 millions €, supérieur au budget.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	T1	T2	T3	31 mars 2015	T1	T2	T3	31 mars 2014	Var. (%) à périmètre constant	Var. (%)
Logement des seniors	7.313	7.807	9.317	24.437	5.424	5.979	6.417	17.820	+1%	+37%
Immeubles à appartements	2.924	2.924	3.088	8.936	3.041	2.998	2.957	8.996	-2%	-1%
Hôtels et autres	1.000	1.000	997	2.997	1.030	1.032	1.033	3.095	-3%	-3%
Intersectoriel	-26	-28	-30	-84	-26	-25	-28	-79		
<b>Total</b>	<b>11.211</b>	<b>11.703</b>	<b>13.372</b>	<b>36.286</b>	<b>9.469</b>	<b>9.984</b>	<b>10.379</b>	<b>29.832</b>	<b>-1%</b>	<b>+22%</b>

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+37 % à périmètre variable et +1 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà plus de 67 % du chiffre d'affaires.

Pour les appartements, la légère diminution des revenus locatifs est due 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 légère 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.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

### 4. Patrimoine au 31 mars 2015

Au cours des trois premiers trimestres de l'exercice en cours, la juste valeur des **immeubles de placement en exploitation** a augmenté de 191 millions €, passant d'une juste valeur de 766 millions € à 956 millions € (soit 994 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement). Cette croissance (de 25 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours des trois premiers trimestres, de la mise en exploitation de projets de développement achevés et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+10,7 millions € ou +1,1 % sur les trois premiers trimestres). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +10,2 millions €, ou +1,5 % ;
- immeubles à appartements : +0,4 million €, ou +0,2 % ;
- hôtels et autres : +0,1 million €, ou +0,1 %.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 153 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 469.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 67 sites de logement de seniors d'une capacité de 6.365 résidents ;
- 865 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.

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

- 88 % en Belgique dont :
  - 45 % en Flandre ;
  - 31 % à Bruxelles ;
  - et 12 % en Wallonie.
- 12 % en Allemagne.

Notons que les immeubles de placement en exploitation analysés ci-dessus (956 millions €) comprennent des actifs détenus en vue de leur vente pour 3,6 millions €, dont les appartements de résidence-services en cours de cession à Aarschot et à Tirlemont.

Le **taux d'occupation<sup>2</sup> pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 93 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) atteint 98,0 % au 31 mars 2015, en hausse par rapport à son niveau du 31 décembre 2014 (97,7 %). Il est aussi supérieur au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (97,6 % au 30 juin 2014).

<sup>2</sup> Le taux d'occupation se calcule comme suit :

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

- Pour les appartements meublés : % des jours loués depuis le début de l'exercice comptable. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.



## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (représentant 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 76,8 % sur les trois premiers trimestres de l'exercice, en baisse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2013/2014 (78,0 %), identique au taux d'occupation réalisé sur les trois premiers trimestres de l'exercice précédent (76,8 %) et en hausse par rapport au taux d'occupation réalisé au premier semestre de l'exercice (73,2 %), comme expliqué au point 3 ci-dessus.

La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 19 ans, identique par rapport à celle du 30 juin 2014. 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.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 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 et du 31 décembre 2014.

31 mars 2015						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation***	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	671.638	211.731	73.075	956.444	37.209	993.653
Loyers contractuels annuels	39.799	11.873 *	4.547	56.219	-	56.219
Rendement brut (%)**	5,9%	5,5%	6,2%	5,9%	-	-

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

\* 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.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### 6. Actif net par action au 31 mars 2015

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

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39<sup>3</sup> et après prise en compte de la distribution du dividende 2013/2014 en novembre 2014<sup>4</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 43,58 € au 31 mars 2015 contre 40,57 € par action au 30 juin 2014.

Actif net par action (en €)	31 mars 2015	30 juin 2014
<b>Sur base de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Actif net hors IAS 39	43,58	40,57
Impact IAS 39	-4,36	-3,73
Actif net	39,22	36,84
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>	10.924.613	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** de la Société sont les suivants :

- La focalisation de la stratégie de la Société sur le segment du logement des seniors en Europe de l'Ouest, en combinaison avec la diversification de ses investissements tant dans le segment du logement des seniors que dans le segment des immeubles à appartements dans les grandes villes belges, lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Notons que les revenus des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont les plus sensibles à la conjoncture économique.
- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 19 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure 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

<sup>3</sup> L'impact IAS 39 de -4,36 € par action au 31 mars 2015 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 48 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

<sup>4</sup> 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 mars 2015. Ce montant correspond au montant total du dividende (19 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2014 (10.249.083).

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

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 mars 2015 (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 159 millions € d'engagements au 31 mars 2015, dont approximativement 123 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de 4 ans) et de réaliser de nouveaux investissements. Vu la réception de la nouvelle maison de repos Residentie Sporenpark le 28 avril 2015, les engagements actuels sont de l'ordre de 142 millions €, dont 120 millions € sont encore à réaliser.

Rappelons que, compte tenu de la marche des affaires sur le 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice, des investissements récents, des perspectives du Groupe et des conditions de marché actuelles, le conseil d'administration avait, à l'occasion du rapport financier semestriel, revu à la hausse ses prévisions de dividende pour l'exercice en cours, et les avait établies à 2,00 € brut par action.

### **8. 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.

### **9. Ranking Aedifica**

Selon la « Belgian RREC Overview » (publiée chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica est actuellement la 4<sup>ème</sup> SIR en termes de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement (4<sup>ème</sup> au 30 juin 2014). De plus, en termes de volume moyen échangé en Bourse, Aedifica se classe à la 4<sup>ème</sup> place avec un volume moyen journalier de 550 k€ sur les douze derniers mois (au 30 juin 2014 : 4<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> à la 8<sup>ème</sup> place dans le classement des 100 plus gros portefeuilles immobiliers en Belgique (selon le « Investors Directory 2015 », édité par Expertise BVBA en janvier 2015).

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### 10. Corporate governance

Le conseil d'administration d'Aedifica a décidé de constituer un comité de direction, tel que défini par l'article 524bis du Code des sociétés, à partir du 12 mai 2015. Le comité de direction est constitué des personnes suivantes, qui sont également toutes des dirigeants effectifs au sens de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées :

Nom	Fonction
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer (CFO)
Laurence Gacoin	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secrétaire général

La nomination de Madame Laurence Gacoin et de Madame Sarah Everaert en tant que membres du comité de direction et dirigeants effectifs est encore sous réserve de l'approbation par la FSMA, étant donné que l'examen de leur honorabilité professionnelle et de leur expertise n'est pas encore terminé à la date de la présente déclaration intermédiaire.

En matière de répartition des compétences entre le comité de direction et le conseil d'administration, ainsi que pour le fonctionnement du comité de direction, il convient de se référer à la charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica (version du 11 mai 2015) disponible sur le site web de la Société ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)).

Le conseil d'administration a en outre désigné Madame Sarah Everaert comme *compliance officer*.

### 11. Calendrier financier<sup>5</sup>

Calendrier financier	
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
Dividende - Date d'arrêté ("record date")	29/10/2015
Dividende - Paiement du coupon	30/10/2015
Déclaration intermédiaire au 30.09.2015	17/11/2015
Résultats semestriels 31.12.2015	Février 2016
Déclaration intermédiaire au 31.03.2016	Mai 2016

<sup>5</sup> Ces dates sont sous réserve de modification.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

### Annexes

#### **Annexe I :** Projets et rénovations en cours (en millions €)

Projets et rénovations (en millions €)		Inv. estimé	Inv. au 31 mars 2015	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
<b>I. Projets en cours</b>						
Residentie Sporenpark	Beringen	17	15	3	2014/2015	Construction d'une nouvelle maison de repos
Rue Haute	Bruxelles	2	2	0	2014/2015	Rénovation d'un immeuble à appartements
Divers	Divers	2	2	0	2014/2015	Rénovation de 2 immeubles
Martin's Brugge	Bruges	1	1	0	2014/2015	Rénovation partielle d'un hôtel
Salve	Brasschaat	2	2	1	2015/2016	Rénovation et redéveloppement d'une maison de repos
't Hoge	Courtrai	6	3	2	2015/2016	Extension et rénovation d'une maison de repos
Helianthus	Melle	4	1	3	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Pont d'Amour	Dinant	8	6	2	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Marie-Louise	Wemmel	4	0	4	2015/2016	Rénovation et reconversion en appartements de résidence-services
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	1	9	2016/2017	Construction d'une maison de repos
Op Haanven	Veerle-Laakdal	4	0	4	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
La Ferme Blanche	Remicourt	6	0	6	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Air du Temps	Chênée	6	0	6	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Plantijn	Kapellen	8	0	7	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
<b>II. Projets soumis à des conditions suspensives</b>						
Résidence du Lac	Bruxelles	5	0	5	2017/2018	Construction d'un immeuble à appartements
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
<b>III. Réserves foncières</b>						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	2	2	0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles	0	0	0	-	Réserve foncière
<b>IV. Acquisitions sous conditions suspensives</b>						
Leopoldspark	Leopoldsborg	20	0	20	2015/2016	Construction d'une nouvelle maison de repos
Projets Oase	Aarschot & Glabbeek	28	0	28	2016/2017	Construction de 2 nouvelles maisons de repos
<b>Total</b>		<b>159</b>	<b>37</b>	<b>123</b>		
<b>Montant au bilan</b>			<b>37</b>			

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

12 mai 2015 – après clôture des marchés  
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier résidentiel. Elle a développé un portefeuille de plus de 900 millions € autour des axes suivants :

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

Elle est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels depuis 2006 et est identifiée par les codes suivants : AED ; AED:BB (Bloomberg) ; AOO.BR (Reuters).

Sa capitalisation boursière était de 691 millions € au 30 avril 2015.

Aedifica fait partie des indices EPRA.

### Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

### Pour toute information complémentaire

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



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

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



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

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



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

