

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3^{ème} trimestre 2012/2013

- **Deux nouvelles acquisitions ont été réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013 dans le secteur du logement des seniors :**
 - 't Hoge en Flandre occidentale, et
 - Helianthus en Flandre orientale.
- **Achèvement de la phase d'extension et de rénovation de la maison de repos « Seniorerie La Pairelle » dans la province de Namur**
- **Taux d'occupation élevé de 97,3 % pour la partie non meublée du portefeuille et à un niveau de 82,7 % pour les immeubles à appartements meublés**
- **Revenus locatifs consolidés en hausse de 7 % par rapport au 31 mars 2012**
- **Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation de 7 millions €, soit + 1,15 %, prise en résultat depuis le 30 juin 2012**
- **Juste valeur des immeubles de placement de 627 millions €, en augmentation de 48 millions € par rapport au 30 juin 2012**
- **Pipeline de projets de développement à hauteur de 152 millions € dont 95 % pré-loués**
- **Inclusion d'Aedifica dans l'indice EPRA**
- **Nouvelles lignes de crédit à hauteur de 80 millions €**
- **Prévisions¹ inchangées pour le dividende de l'exercice en cours (1,78 € brut par action)**

¹ Dans la totalité du présent document (sauf spécification contraire), le terme « prévisions » renvoie aux prévisions trimestrielles sur base desquelles la prévision annuelle de résultats hors IAS 39 et IAS 40 pour l'exercice 2012/2013, publiée dans la note d'opération de l'augmentation de capital du 7 décembre 2012, a été déterminée.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} janvier 2013

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, développée autour des deux tendances démographiques de fond que sont la croissance de la population dans les grandes villes et le vieillissement de la population ont continué à lui valoir la confiance du marché, comme le démontre l'évolution du cours de l'action et des volumes échangés quotidiennement en bourse depuis l'annonce de l'inclusion d'Aedifica dans l'indice EPRA². Il s'agit d'une reconnaissance de la volonté d'amélioration permanente d'Aedifica, facilitant l'accès à de nouveaux investisseurs potentiels, attirés par le succès de la sicafi.

Dans la foulée de l'augmentation de capital du 7 décembre 2012, Aedifica avait déjà annoncé deux investissements dans le secteur du logement des seniors. Depuis le 1^{er} janvier 2013, deux nouvelles acquisitions s'ajoutent à cette liste : 't Hoge en Flandre occidentale (3,3 millions €) et Helianthus en Flandre orientale (3,8 millions €). D'autres dossiers d'investissement dans le secteur du logement des seniors sont actuellement à l'étude.

Investissements depuis l'augmentation de capital de décembre 2012	Immeubles de placement en exploitation	Projets	Total
<i>(en millions €)</i>			
Résidence Cheveux d'Argent	4	3	7
Residentie Sporenpark	-	17	17
't Hoge	<u>3</u>	<u>5</u>	<u>8</u>
Sous-total au 31 mars 2013	7	25	32
Helianthus	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>7</u>
Sous-total à ce jour	11	28	39

Par ailleurs, l'achèvement du projet d'extension et de rénovation de la maison de repos « Seniorerie La Pairelle » le 25 avril 2013 est venu illustrer la stratégie d'investissement de la sicafi dans le segment du logement des seniors, qui porte sur le renforcement et l'amélioration des sites existants par leur développement.

Parallèlement à la réalisation de ses investissements et de ses projets, Aedifica continue à gérer au mieux son patrimoine, qu'il s'agisse des immeubles à appartements (immeubles résidentiels ou mixtes, immeubles à appartements meublés), du logement des seniors (qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de juste valeur ou de revenus locatifs), ou des hôtels. Ceci se traduit par des revenus locatifs de 27 millions € (soutenus par un taux d'occupation de 97,3 % pour la partie non meublée du portefeuille, et de 82,7 % pour sa partie meublée), en hausse de 7 %.

Pour rappel, au cours de l'exercice sous revue, la juste valeur des immeubles de placement a dépassé le cap des 600 millions €, pour s'établir au 31 mars 2013 à 627 millions € (contre 593 millions € au début de l'exercice). La variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation, comptabilisée en résultat, s'est élevée à +7 millions €, soit +1,15%, depuis le début de l'exercice.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours restent inchangées à 1,78 € brut par action.

² « FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index ». Voir communiqué de presse du 7 mars 2013.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Evénements importants

2.1. Acquisitions et mises en exploitation

2.1.1. Koning Albert I (Dilbeek, province du Brabant flamand)

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

Pour rappel, le site, composé d'un parc de plus de 3 ha, d'un château et d'extensions, avait été acquis en 2011³, avec un projet de rénovation et d'extension important d'un budget de 11 millions €. Le budget pour la phase II s'élève encore à 7 millions €.



Koning Albert I

2.1.2. 't Hoge (Courtrai, province de Flandre occidentale)

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

La société est propriétaire de la maison de repos « 't Hoge » et d'un terrain adjacent⁴. La maison de repos comprend actuellement 62 lits agréés et est exploitée par le groupe Senior Living Group (un acteur de référence dans le monde des soins aux seniors), sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle⁵ du site, sur base de laquelle le prix d'acquisition des actions a été déterminée, s'est élevée à 3,3 millions €.

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

³ Voir communiqués de presse du 22 février 2011 et 21 mars 2011.

⁴ Située 't Hoge 55-57 à 8500 Courtrai.

⁵ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 31 §1^{er} de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40



't Hoge⁶

2.1.3. Helianthus (Melle, province de Flandre orientale)

Le 17 avril 2013, Aedifica a acquis le contrôle du site du centre d'habitation et de soins « Helianthus » situé à Melle, en Flandre orientale⁷.

Le centre d'habitation et de soins « Helianthus »⁸ est situé dans un parc privatif verdoyant de 1 ha, dans un quartier résidentiel en face du collège des Pères Joséphites. Sur ce site sont implantés un ancien manoir, une maison de repos comprenant 42 lits agréés et un immeuble comprenant 5 appartements de résidence-services, totalisant ainsi 47 unités exploitées, via l'ASBL Helianthus, par le groupe Senior Living Group (un acteur de référence dans le monde des soins aux seniors), sur base d'emphytéoses triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle⁹ du site s'est élevée à 3,8 millions €.

Un projet d'extension d'environ 20 appartements de résidence-services est actuellement à l'étude afin de porter la capacité totale à environ 67 unités. Le budget d'investissement pour la réalisation de l'extension est estimé à environ 3,4 millions €.



Maison de repos



Résidence-services

⁶ Photographie : © 2013 – Sileghem & Partners, architecten en ingenieurs cvba.

⁷ En partie via l'acquisition du contrôle de la société en commandite simple « Kasteelhof-Futuro », propriétaire de la maison de repos « Helianthus », et en partie via l'acquisition directe d'un immeuble comprenant 5 appartements de résidence-services.

⁸ Située Brusselsesteenweg 322 à 9090 Melle.

⁹ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 31 §1^{er} de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.1.4. Seniorerie La Pairelle (Wépion, province de Namur)

La phase II des travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos « Seniorerie La Pairelle »¹⁰ à Wépion été achevée le 25 avril 2013.

Pour rappel, la maison de repos avait été acquise pour 3 millions € en 2008¹¹ avec deux parcelles de terrain adjacentes. La maison de repos, datant des années '90 et idéalement située près de Namur, sur les berges de la Meuse, comptait alors 51 lits agréés. Le rendement initial triple net s'élevait à 6,3 %. Par ailleurs, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos (le groupe Armonea, acteur de référence en Belgique dans le monde des soins aux seniors), Aedifica s'était engagée à financer l'extension et la rénovation du site pour permettre à l'exploitant de doubler la capacité d'accueil du site.

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

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

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

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

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

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

La réalisation de ce projet s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement de la sicafi qui porte, dans le segment du logement des seniors, sur le renforcement et l'amélioration des sites existants par leur développement. Les rendements intéressants ainsi atteints démontrent le potentiel des projets de développement¹² et des récentes acquisitions d'Aedifica mentionnées ci-dessus.

¹⁰ Située chaussée de Dinant 708-710 à 5100 Wépion (Namur).

¹¹ Voir communiqué de presse du 22 décembre 2008.

¹² 152 millions € au 31 mars 2013, dont 19 million € déjà investis et 133 million € d'investissement futur.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40



Seniorerie La Pairelle

2.2. Autres événements

2.2.1. Indice EPRA/NAREIT

Depuis le 18 mars, l'action Aedifica est incluse dans l'indice « FTSE EPRA/NAREIT Developed Europe Index »¹³. La sicafi a en effet satisfait à tous les critères d'éligibilité, déterminés par l'EPRA, lors de la revue dernière trimestrielle de la composition de l'indice.

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme étant la voix du secteur de l'immobilier côté européen, comptant plus de 200 membres et représentant plus de 250 milliards € d'actifs. L'indice EPRA est, quant à lui, l'indice de référence le plus utilisé dans le monde de l'immobilier coté ; il rassemble 86 sociétés, représentant une capitalisation boursière d'approximativement 104 milliards €. Les règles suivies pour l'inclusion dans l'index sont publiées sur le site web de l'EPRA.

L'inclusion dans l'indice EPRA a toujours constitué pour Aedifica un objectif important à atteindre, surtout depuis le succès de l'augmentation de capital de fin 2012. Il s'agit d'une reconnaissance de sa volonté d'amélioration permanente, facilitant l'accès à de nouveaux investisseurs potentiels, attirés par le succès de la sicafi. Ceci se marque notamment dans le volume journalier moyen des actions Aedifica qui a doublé en l'espace de quelques mois. En effet, il s'élève désormais à environ 11.000 actions (moyenne entre le 1^{er} juillet 2012 et le 10 mai 2013), contre environ 5.000 actions en moyenne sur l'exercice comptable précédent.

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

Entre le 6 décembre 2012 (42,00 €, soit le dernier cours de clôture avant la cotation des nouvelles actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital de décembre 2012) et le 7 mars 2013 (45,50 €), date de la publication de l'annonce de l'inclusion de l'action Aedifica dans l'indice EPRA, le cours de l'action Aedifica a connu une augmentation de 8 %. Entre le 7 mars 2013 et le 10 mai 2013 (52,20 €), le cours de l'action de la sicafi a connu une augmentation de 15 %.

¹³ Voir communiqué de presse du 7 mars 2013.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.2.2. Financement

Comme annoncé dans le rapport financier semestriel du 19 février 2013, Aedifica a volontairement renoncé début janvier 2013 à une tranche non utilisée de 50 millions € du club deal de 150 millions € arrivant à échéance en juillet 2013, dans la foulée du succès de l'augmentation de capital en espèces du 7 décembre 2012.

Dans le cadre du refinancement d'une partie du club deal cité ci-dessus, deux nouvelles lignes de crédit ont déjà été conclues :

- la part d'ING dans le club deal (32 millions €) a été refinancée par une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions €, ouverte le 4 avril 2013 pour une durée de 2 ans ;
- la part de la Banque Degroof dans le club deal (13 millions €) a été refinancée par une nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions €, conclue le 7 mai 2013 et entrant en vigueur dès le 23 juillet 2013 pour une durée de 5 ans.

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

- Juillet 2013 :	55
- Août 2013 :	30
- Juin 2014 :	30
- Août 2014 :	15
- Avril 2015 :	50
- Octobre 2015 :	30
- Juin 2016 :	30
- Juillet 2016 :	30
- Août 2016 :	15
- Janvier 2017 :	30
- Juillet 2018 :	30
- 2021 :	<u>2</u>
	347

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

2.2.3. Communication financière

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

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Chiffre d'affaires du 3^{ème} trimestre 2012/2013

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1^{er} janvier 2013 – 31 mars 2013), le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de la sicafi s'élève à 9,0 millions €, en hausse de 7 % par rapport aux 8,4 millions € enregistrés au 31 mars 2012. Ceci représente un écart favorable de +3 % par rapport aux prévisions.

Pour les trois premiers trimestres de l'exercice en cours (1^{er} juillet 2012 – 31 mars 2013), le chiffre d'affaires consolidé s'inscrit en hausse de 7 % par rapport à la même période de l'exercice précédent et s'élève à 27,1 millions €. Ceci représente un écart favorable de +1 % par rapport aux prévisions.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	T1	T2	T3	31 mars 2013	T1	T2	T3	31 mars 2012	Var. (%) à périmètre constant	Var. (%)
Immeubles résidentiels ou mixtes	1.758	1.738	1.718	5.214	1.792	1.810	1.794	5.396	-3%	-3%
Immeubles à appartements meublés	1.331	1.334	1.305	3.970	1.359	1.444	1.238	4.041	-5%	-2%
Logement des seniors	4.752	4.784	4.916	14.452	4.016	4.350	4.441	12.807	+3%	+13%
Hôtels et autres	1.199	1.192	1.114	3.505	991	1.016	999	3.006	-5%	+17%
Intersectoriel	<u>-25</u>	<u>-26</u>	<u>-25</u>	<u>-76</u>	<u>-25</u>	<u>-25</u>	<u>-23</u>	<u>-73</u>		
Total	9.015	9.022	9.028	27.065	8.133	8.595	8.449	25.177	-1%	+7%

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

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Patrimoine

4.1. Au 31 mars 2013

Au cours des trois premiers trimestres de l'exercice en cours, la juste valeur des **immeubles de placement en exploitation** a augmenté de 23 millions €, passant d'une juste valeur de 583 millions € à 607 millions € (soit +4 %). Cette croissance provient essentiellement des acquisitions réalisées au cours des trois premiers trimestres (9 millions € en juste valeur), de la mise en exploitation de projets de développement achevés au cours du troisième trimestre (Koning Albert I – voir section 2.1.1. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat sur la période (+7 millions € ou +1,15 % sur les trois premiers trimestres). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- immeubles résidentiels ou mixtes : +0,3 million €, ou +0,3 % ;
- immeubles à appartements meublés : +0,6 million €, ou +1,0 % ;
- logement des seniors : +6,8 millions €, ou +2,1 % ;
- hôtels et autres : -0,8 million €, ou -1,1 %.

Sur le seul troisième trimestre, la valorisation des immeubles de placement en exploitation selon les experts indépendants (-0,33 %) indique une situation stationnaire (0,00 %) par rapport à celle arrêtée au 31 décembre 2012, hormis les effets ponctuels (-0,33 %) des adaptations de loyers mentionnées en section 3 ci-dessus.

Le **taux d'occupation**¹⁴ pour la partie non meublée du patrimoine a atteint 97,3 % au 31 mars 2013, un niveau très élevé, identique à celui du 31 décembre 2012, légèrement sous les records enregistrés lors de l'exercice précédent (30 juin 2012 : 97,8 % ; 31 mars 2012 : 97,9 %).

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine** a quant à lui atteint 82,7 % sur les trois premiers trimestres de l'exercice, en hausse par rapport au taux d'occupation réalisé au premier semestre de l'exercice (80,8 %), sur les trois premiers trimestres de l'exercice précédent (80,6 %) et sur la totalité de l'exercice 2011/2012 (82,3 %). Rappelons que le segment des immeubles à appartements meublés connaît une amplification de la volatilité saisonnière (due au contexte économique morose) et qu'Aedifica tire parti du ralentissement conjoncturel pour procéder à des rénovations d'appartements meublés. Depuis le début de l'exercice, 22 des 295 appartements meublés (soit 7 % des unités) ont été en partie indisponibles à la location pour cause de rénovation. Pour le dernier trimestre de l'exercice, le taux d'occupation devrait se maintenir autour de 80 %.

La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 18 ans, identique par rapport à celle au 31 décembre 2012. Selon la « Belgian REIT Overview » (publié chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica se place de loin à la première position en termes de durée résiduelle moyenne des baux. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à très longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

¹⁴ 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) des 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 pendant le premier 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 spécifique à ce secteur.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4.2. Dernière situation

Après l'acquisition d'Helianthus le 17 avril 2013 mentionnée ci-dessus, la juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation d'Aedifica s'élève à approximativement 611 millions € (soit 631 millions € pour le portefeuille total d'Aedifica, y compris projets de développement)¹⁵.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 127 biens, d'une surface bâtie totale de 302.000 m², constitués principalement de :

- 838 appartements dont :
 - 543 appartements non meublés ;
 - 295 appartements meublés ;
- 37 maisons de repos comprenant 3.444 lits, 2 immeubles comprenant 61 appartements de résidence-services et 1 immeuble affecté au logement permanent de personnes présentant une déficience mentale ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 55 % logement des seniors ;
- 33 % immeubles à appartements dont :
 - 23 % immeubles à appartements non meublés ;
 - et 10 % immeubles à appartements meublés.
- 12 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

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

¹⁵ Sur base de la juste valeur des immeubles de placement au 31 mars 2013 et de la valeur conventionnelle d'Helianthus.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – 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. Il est conforme à la situation présentée dans le rapport financier semestriel publié le 19 février 2013.

31 mars 2013							
(x1.000€)	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	136.059	62.268	335.293	73.158	606.778	20.383	627.161
Loyers contractuels annuels	7.085	5.281 *	19.903	4.759	37.028	-	37.028
Rendement brut (%)**	5,2%	8,1%	5,9%	6,5%	6,1%	-	-
31 décembre 2012							
(x1.000€)	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	136.243	61.892	325.496	74.826	598.457	20.320	618.777
Loyers contractuels annuels	7.116	5.326 *	19.282	4.828	36.552	-	36.552
Rendement brut (%)**	5,2%	8,2%	5,9%	6,5%	6,1%	-	-
31 mars 2012							
(x1.000€)	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	134.273	60.194	302.902	60.515	557.884	21.471	579.355
Loyers contractuels annuels	7.244	5.835 *	17.467	4.043	34.589	-	34.589
Rendement brut (%)**	5,4%	8,7%	5,8%	6,7%	6,3%	-	-

* 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 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 entièrement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Actif net par action au 31 mars 2013

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 39¹⁶ et après prise en compte du paiement du dividende 2011/2012 en novembre 2012¹⁷, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 41,29 € au 31 mars 2013 contre 41,00 € par action au 31 décembre 2012.

Actif net par action (en €)	31 mars 2013	31 décembre 2012	30 juin 2012
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement			
Actif net après répartition du dividende 2011/2012, hors IAS 39	41,29	41,00	40,38
Impact IAS 39	<u>-3,84</u>	<u>-4,05</u>	<u>-4,94</u>
Actif net après répartition du dividende 2011/2012	37,45	36,95	35,44
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	9.891.161	9.891.161	7.175.730

Pour comparer l'actif net par action au cours de bourse, il convient encore de tenir compte du détachement du coupon n°10 qui a eu lieu le 16 novembre 2012 dans le cadre de l'augmentation de capital du 7 décembre 2012. Compte tenu de ce dernier élément, l'actif net par action peut être estimé à 36,89 € après impact IAS 39, ou à 40,73 € avant impact IAS 39.

7. Perspectives

Le conseil d'administration continue à suivre avec grande attention l'évolution du contexte économique et financier et ses effets sur les activités de la société.

Dans le climat économique actuel, les **atouts principaux** d'Aedifica sont les suivants :

- La diversification de ses investissements dans ses quatre secteurs d'activité stratégiques (les immeubles résidentiels ou mixtes, les immeubles à appartements meublés, le logement des seniors, les hôtels) lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Notons cependant que les segments des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont les segments de marché les plus sensibles à la conjoncture économique.

¹⁶ L'impact IAS 39 de -3,84 € par action au 31 mars 2013 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 38 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan. La variation de juste valeur des instruments de couverture, depuis le 30 juin 2012, est de -2 millions €, dont -1 million € enregistré directement en capitaux propres et -1 million € enregistré dans le compte de résultats.

¹⁷ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 37,29 € par action du 30 juin 2012 publié dans le rapport financier annuel 2011/2012 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2012, et doit donc maintenant être corrigé de 1,85 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 mars 2013. Ce montant correspond au montant total du dividende (13,3 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2012 (7.175.730) et est inférieur au montant du coupon n°8 de 1,86 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis).

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 18 ans, lui confère une très bonne visibilité de ses revenus futurs à long terme.
- Ses investissements en appartements (qu'ils soient meublés ou non meublés) lui offrent un potentiel de plus-values, nonobstant le fait que les revenus des immeubles à appartements meublés soient plus sensibles à la conjoncture que ceux des immeubles résidentiels ou mixtes.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 347 millions € dont aucune n'arrivera à échéance au cours de l'exercice 2012/2013. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont totalement couverts par des instruments de couverture (interest rate swaps, caps ou collars).
- Avec un taux d'endettement de 35,5 % au 31 mars 2013 (très éloigné du maximum légal de 65 % s'imposant aux sicafi et du maximum contractuel de 60% résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la sicafi a fait preuve depuis le début de la crise économique et financière. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (totalisant approximativement 133 millions € au 31 mars 2013, dont 23 millions € seront en principe financés par l'émission de nouvelles actions Aedifica) et de réaliser de nouveaux investissements importants.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de décembre 2012, restent inchangées à 1,78 € par action, représentant un rendement en dividende brut après augmentation de capital de l'ordre de 4,20 %¹⁸. Rappelons que le dividende au titre de l'exercice 2012/2013 sera réparti sur deux coupons (coupon n°10 déjà détaché et estimé à 0,78 €; coupon n°11 encore attaché aux actions en circulation et estimé à 1,00 €).

8. Ranking Aedifica

Selon la « Belgian REIT Overview » (publiée chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica est actuellement la 5^{ème} sicafi en termes de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement (5^{ème} au 30 juin 2012). De plus, en termes de volume moyen échangé en Bourse, Aedifica se classe à la 4^{ème} place avec un volume moyen journalier de 520 k€ sur les douze derniers mois (au 30 juin 2012 : 4^{ème} avec un volume moyen journalier de 230 k€).

Par ailleurs, entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2012, Aedifica a réussi à se hisser de la 36^{ème} à la 14^{ème} place dans le classement des 100 plus gros portefeuilles immobiliers en Belgique (selon le « Investors Directory 2013 », édité par Expertise BVBA en janvier 2013).

¹⁸ Par rapport au prix théorique ex-droit de souscription et ex-droit au dividende prorata temporis 2012/2013.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 2011/2012 et en pages 6 à 14 de la note d'opération relative à l'augmentation de décembre 2012 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2012/2013.

Pour rappel, la sicafi se réjouit de la levée, fin décembre 2012, des incertitudes relatives au traitement fiscal des dividendes distribués par les sicafi résidentielles qui ont perduré pendant toute l'année civile 2012. La loi-programme du 27 décembre 2012, indique en effet qu'à partir du 1^{er} janvier 2013, le précompte mobilier sur dividendes s'élève en principe à 25 %. Aedifica bénéficie toutefois d'une réduction du précompte mobilier à 15 % en sa qualité de sicafi ayant au moins 60% de ses biens immobiliers investis directement dans des biens immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation conformément aux articles 171, 3^oquater et 269, 3^o du Code des impôts sur les revenus. La notion d'habitation englobe les habitations individuelles et les habitations collectives comme les immeubles à appartements et les maisons de repos. Le pourcentage de 60% sera porté à 80 % à partir du 1^{er} janvier 2015¹⁹. De plus, les sicafi résidentielles peuvent désormais investir sans limitation géographique au sein de l'Espace économique européen.

10. Corporate governance

Monsieur Olivier Lippens, administrateur et membre du comité d'audit, est désormais aussi membre du comité d'investissement.

Par ailleurs, la nomination de Monsieur Jean Franken en tant qu'administrateur indépendant et non-exécutif sera proposée à la prochaine assemblée générale extraordinaire de la sicafi²⁰. Monsieur Jean Franken possède une vaste expérience professionnelle dans le monde de l'immobilier (investisseurs institutionnels). Monsieur Jean Franken répond aux critères d'indépendance tels que définis par l'article 526ter du Code des sociétés, de l'Annexe A du Code 2009 et de la Charte de gouvernance d'entreprise établie par le conseil d'administration d'Aedifica. Sous réserve d'approbation de la FSMA et de l'assemblée générale extraordinaire, le mandat de Monsieur Jean Franken prendra effet à partir du 1^{er} juillet 2013, pour une période de 3 ans. Le conseil d'administration comptera alors 11 membres.

¹⁹ Au 31 mars 2013, le pourcentage en question atteint déjà 79 % pour Aedifica. Compte tenu des projets de développement en cours, il devrait même rapidement dépasser le seuil de 80 %.

²⁰ Elle se tiendra le 7 juin 2013, ou, en cas de carence, le 24 juin 2013. Elle aura principalement pour objet la fusion des filiales récemment acquises.

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 14 mai 2013 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

11. Calendrier financier

Calendrier Financier	
Communiqué annuel 30.06.2013	3/09/2013
Rapport financier annuel 2012/2013	13/09/2013
Assemblée générale ordinaire 2013	25/10/2013
Dividende - ex-date du coupon n°11	30/10/2013
Dividende - record date du coupon n°11	1/11/2013
Dividende - paiement des coupons n°10 et n°11	4/11/2013
Déclaration intermédiaire	12/11/2013
Résultats semestriels 31.12.2013	02/2014
Déclaration intermédiaire	05/2014

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

- immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges ;
- immeubles exploités en appartements meublés ;
- logement des seniors ;
- hôtels.

Aedifica est une sicafi cotée sur le marché continu de NYSE Euronext Brussels.

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

