

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Rapport financier semestriel 2013/2014

- 9 entrées en portefeuille depuis le début de l'exercice 2013/2014, soit 8 maisons de repos (dont 3 situées en Allemagne) et 1 immeuble à appartements
- Taux d'occupation au 31 décembre 2013 : 96,7 % pour la partie non meublée du portefeuille et 77,8 % pour les immeubles à appartements meublés
- Revenus locatifs consolidés en hausse de 8 % par rapport au 31 décembre 2012
- Résultat hors IAS 39 et IAS 40 en hausse de 13 %, légèrement supérieur aux prévisions
- Juste valeur des immeubles de placement de 728 millions €, en augmentation de 85 millions € par rapport au 30 juin 2013
- Taux d'endettement consolidé de 44,7 %
- Prévision inchangée pour le dividende de l'exercice en cours (1,86 € brut par action)

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 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 47,50 € au 30 juin 2013 à 51,53 € au 31 décembre 2013.

Un an après l'augmentation de capital de décembre 2012, Aedifica a annoncé une série de nouveaux investissements, principalement dans le secteur du logement des seniors, en Belgique, mais aussi, et c'était la grande nouveauté de l'année 2013, en dehors de nos frontières, totalisant 145 millions € au 31 décembre 2013 détaillés dans le tableau ci-dessous.

(en millions €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Total
Residentie Sporenpark	-	17	17
Résidence Cheveux d'Argent	4	3	7
t Hoge	3	5	8
Helianthus	4	3	7
Pont d'Amour	-	8	8
Au Bon Vieux Temps	-	10	10
Résidence l'Air du Temps	-	6	6
Op Haanven	-	3	3
SZ AGO Herkenrath, Dresden, Kreischa	21	-	21
Salve	8	8	16
Plantijn	8	8	16
Stephanie's Corner	10	-	10
De Stichel	11	-	11
Huize Lieve Moenssens	5	-	5
Total au 31 décembre 2013	74	71	145

L'acquisition de trois maisons de repos situées en Allemagne finalisée au cours du premier semestre de l'exercice 2013/2014 constitue non seulement le premier investissement à l'étranger d'Aedifica depuis sa création en 2005, mais aussi le premier investissement d'une sicafi belge en Allemagne. Il s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Aedifica dans le secteur du logement des seniors ; il permet une meilleure diversification des locataires et étend le champ d'action de la sicafi dans un marché qui a tendance à se structurer au niveau européen. Cette première opération à l'étranger fait également suite aux changements de réglementation belge de fin 2012 qui ont ouvert le marché européen aux sicafi résidentielles, tout en fixant à 15 % le taux de précompte mobilier sur les dividendes qu'elles distribuent (contre 25 % pour les dividendes distribués par les autres types de sicafi).

En Belgique, le semestre sous revue a été marqué par l'acquisition des sites de quatre maisons de repos à Brasschaat, Kapellen, Dilsen-Stokkem et Vilvoorde, où les immeubles de placement en exploitation (d'une valeur de 32 millions €) ne sont souvent que les prémices d'importants projets de rénovation et d'extension (d'un budget de 16 millions €). Il a aussi vu l'achèvement de la reconversion du site de Wemmel (pour un budget d'environ 22 millions €), qui constitue désormais, avec ses 222 lits agréés, la plus grande maison de repos du portefeuille de la sicafi. La réalisation de ces

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

projets s'inscrit parfaitement dans la stratégie d'investissement de la sicafi qui porte, dans le segment du logement des seniors, tant sur le renforcement et l'amélioration des sites existants que sur le développement de nouveaux projets en partenariat avec des locataires/exploitants. Cette stratégie permet à la sicafi de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets intéressants, de l'ordre de 6 %. Par ailleurs, Aedifica a également procédé à l'acquisition d'un immeuble à appartements idéalement situé à Bruxelles (au cœur du quartier Louise). Il s'agit de la première acquisition d'un immeuble de ce type depuis deux ans, générant un rendement locatif initial brut de plus de 5 %.

Au cours du premier semestre, la juste valeur des immeubles de placement a ainsi dépassé le cap des 700 millions € pour s'établir à 728 millions € (contre 643 millions € au début de l'exercice).

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

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

Ceci se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs de 19,5 millions € (soutenus par un taux d'occupation de 96,7 % pour la partie non meublée du portefeuille, et de 77,8 % pour sa partie meublée) ainsi que par une marge d'exploitation stable (77%) 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 9,2 millions € (contre 8,2 millions € au 31 décembre 2012), ou encore 0,93 € par action (contre 0,94 € par action au 31 décembre 2012). La baisse du résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action trouve bien entendu son origine dans la dilution consécutive à l'augmentation de capital du 7 décembre 2012. Ce résultat (absolu et par action) est légèrement supérieur aux prévisions semestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2013/2014 présentées dans le rapport financier annuel 2012/2013 (section 11.2 du rapport de gestion consolidé).

Le taux d'endettement consolidé de la sicafi s'élève à 44,7 % au 31 décembre 2013 (contre 36,0 % au 30 juin 2013).

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

En guise de conclusion, il est intéressant de noter que de nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica plébiscitée par le marché, sont actuellement à l'étude, tant en Belgique qu'en Allemagne.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Introduction

Aedifica se profile comme la société cotée belge de référence investissant en immobilier résidentiel. Elle développe un portefeuille immobilier autour des axes d'investissement suivants :

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

Aedifica est cotée sur le marché continu de NYSE Euronext Brussels. Aedifica clôture ses comptes annuels le 30 juin.

Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion au 30 juin 2013, compris dans le rapport financier annuel 2012/2013 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. Durant le 1^{er} semestre 2013/2014

3.1.1. Acquisitions et mises en exploitation

- Seniorenzentrum AGO Herkenrath (Bergisch Gladbach en Rhénanie-du-Nord-Westphalie), Dresden et Kreischa (en Saxe)

Pour rappel, le 20 juin 2013 et le 12 septembre 2013, Aedifica a signé devant notaire les actes d'acquisition de trois maisons de repos en Allemagne (« Seniorenzentrum AGO Herkenrath » à Bergisch Gladbach, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, « Seniorenzentrum AGO Dresden » et « Seniorenzentrum AGO Kreischa » en Saxe). Ces actes étaient soumis aux conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles en Allemagne. Celles-ci ont été levées le 1^{er} août 2013 pour la maison de repos à Bergisch Gladbach, le 22 novembre 2013 pour la maison de repos à Dresde et le 28 décembre 2013 pour la maison de repos à Kreischa. Le prix d'acquisition (environ 21 millions €) a dès lors été payé. La propriété et la jouissance des immeubles ont été automatiquement acquises par Aedifica SA à ces dates.

La maison de repos « Seniorenzentrum AGO Herkenrath » est une construction récente bénéficiant d'une excellente localisation et offrant des espaces de séjour agréables ; elle est située au centre de Herkenrath, faisant partie de la ville de Bergisch Gladbach en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à 20 km de Cologne (4^{ème} ville d'Allemagne en nombre d'habitants). Elle a été construite en 2010 et compte 80 lits dans 80 chambres simples.

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

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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



« Herkenrath »



« Dresde »



« Kreischa »

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

Ces trois maisons de repos sont exploitées par des filiales du groupe AGO Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH (« groupe AGO »¹), un exploitant de qualité dans le secteur des soins, bénéficiant d'une excellente réputation sur le marché allemand. Il exploite une dizaine d'établissements. Son siège social est situé à Cologne. Les contrats conclus avec ces exploitants sont des baux à long terme non résiliables de type double net, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. La durée moyenne résiduelle des trois baux s'élève à environ 23 ans. Grâce à la bonne qualité des immeubles, le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7,5 % pour une valeur conventionnelle² d'environ 21 millions €.

- Salve et Plantijn (Brasschaat et Kapellen, Province d'Anvers)

Le 29 août, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la SA Patrius Invest. Patrius Invest est propriétaire de deux maisons de repos dans la province d'Anvers : « Salve » à Brasschaat et « Plantijn » à Kapellen.

La maison de repos « Salve » est située au cœur d'un quartier résidentiel à Brasschaat. Cet établissement, totalisant actuellement 120 lits agréés, est exploité par le groupe Armonea (un acteur de référence dans le monde des soins aux seniors), sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans constituée en juin 2013. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle³ du site s'élève à environ 8 millions €. Par ailleurs, un projet de développement du site (en deux phases) est en cours. Ce projet consiste en la démolition et la reconstruction de l'ancienne partie de la maison de repos (datant du début du 20^{ème} siècle) et en la rénovation complète des parties plus modernes (deux immeubles datant de 1979 et 1997). La réception provisoire de la phase I est prévue pour le printemps 2014.

¹ www.ago-sozialeinrichtungen.de

² La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 31 §1^{er} de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

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

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40



« Salve »

La maison de repos « Plantijn » est située dans un quartier résidentiel à proximité immédiate du centre de Kapellen. Elle compte actuellement 110 lits agréés, et est exploitée par le groupe Armonea, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans constituée en juin 2013. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle⁴ du site s'élève à environ 8 millions €. Par ailleurs, un projet de développement est prévu sur le site. Ce projet consiste en la rénovation des immeubles existants (notamment une construction du début du 20^{ème} siècle et une extension plus moderne ajoutée en 1972 et en 1986) et en l'extension du site par la construction d'un nouvel immeuble sur le terrain adjacent. Le permis d'urbanisme pour ce projet a déjà été délivré. Le planning précis des travaux n'est pas encore définitif.



« Plantijn »

Le budget d'investissement total pour la réalisation des travaux de rénovation et d'extension sur ces deux sites (fixé contractuellement dans les emphytéoses) est d'environ 16 millions €. Ces investissements additionnels généreront, à partir de la réception provisoire des travaux, un rendement triple net d'environ 6 %.

- Hestia (Wemmel, Province du Brabant flamand)

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



« Hestia »⁵

⁴ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 31 §1^{er} de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

⁵ Illustration: © 2013 - Soprim®

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

La maison de repos est située dans un quartier résidentiel de Wemmel. La capacité d'accueil totale du site s'élève à 222 lits agréés. Il s'agit dès lors de la plus grande maison de repos du portefeuille d'Aedifica. Le site est exploité par le groupe Soprim@ sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. La valeur conventionnelle⁶ (y compris l'acquisition du terrain et la construction de l'immeuble) s'élève à environ 22 millions € pour un rendement initial triple net d'environ 6 %.

Ce projet a été réalisé pour compte d'Aedifica dans le cadre d'un accord de principe conclu avec le groupe Soprim@ le 21 février 2011.

- Stephanie's Corner (Bruxelles)

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

« Stephanie's Corner » compte 27 appartements, 3 rez-de-chaussée commerciaux et 27 emplacements de parking souterrains. L'immeuble, datant de 2007, est situé entre la rue Jean Stas et la rue Dejoncker et bénéficie ainsi d'une excellente localisation au cœur du quartier Louise à Bruxelles, à proximité directe des commerces et des transports en commun (trams et métros). Les appartements sont loués sur base de baux résidentiels classiques à des particuliers. Les rez commerciaux sont quant à eux loués dans le cadre de baux commerciaux. La valeur conventionnelle⁷ de l'immeuble s'élève à environ 10 millions € (soit un prix d'acquisition des appartements bien inférieur à 3.000€/m²) pour un rendement locatif initial brut supérieur à 5 %.



« Stephanie's Corner »

- Maisons de repos « De Stichel » (Vilvoorde, Province du Brabant flamand) et « Huize Lieve Moenssens » (Dilsen-Stokkem, Province du Limbourg)

Le 16 décembre 2013, Aedifica a acquis le contrôle⁸ (avec sa filiale Aedifica Invest SA) des sociétés propriétaires des maisons de repos « Huize Lieve Moenssens » à Dilsen-Stokkem (Province du Limbourg) et « De Stichel » à Vilvoorde (Province du Brabant flamand).

La maison de repos « De Stichel » est située au cœur d'un quartier résidentiel (Koningslo) à Vilvoorde, à proximité immédiate de l'hôpital militaire Reine Astrid et du Ring de Bruxelles. L'immeuble bénéficie d'une magnifique vue sur les champs et Bruxelles en arrière-plan. La maison de repos, construite en différentes phases entre 1990 et 2006, totalise actuellement 118 lits agréés et est exploitée par le groupe Soprim@, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le rendement

⁶ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 31 §1^{er} de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

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

⁸ Via l'acquisition des sociétés anonymes Aedifica Invest Vilvoorde, Aedifica Invest Dilsen et De Stichel.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 11 millions €. Par ailleurs, l'immeuble offre un potentiel d'augmentation de capacité important.



« De Stichel »

La maison de repos « Huize Lieve Moenssens » est située à Dilsen-Stokkem (à quelques kilomètres de Maasmechelen Village), à proximité immédiate d'un quartier résidentiel. Elle se trouve sur un terrain appartenant à la commune mais faisant l'objet d'un droit d'emphytéose de 99 ans constitué en 1981. L'immeuble a été construit en 1986 en tant que centre de vie pour personnes handicapées pour être ensuite transformé en maison de repos en 2002 et 2004. Une nouvelle aile a été ajoutée en 2007 pour augmenter le nombre de lits au niveau actuel (67 lits). La maison de repos est exploitée par le groupe Soprim@, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6,5%. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 5 millions €⁹. Par ailleurs, le site offre un potentiel de développement important.



« Huize Lieve Moenssens »

L'opération a été financée par les lignes de crédit de la sicafi et la reprise de crédits existants (auprès de BNP Paribas Fortis) liés aux immeubles.

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

¹⁰ La valeur conventionnelle respecte le prescrit de l'article 31 §1^{er} de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.1.2. Projets de développement en cours

Au 31 décembre 2013, les chantiers progressent pour les projets suivants :

- Larenshof (phase III, extension d'une maison de repos à Laarne) ;
- Koning Albert I (phase II et III, rénovation et extension d'une maison de repos à Dilbeek) ;
- Eyckenborch (rénovation et extension d'une maison de repos à Gooik) ;
- Salve (rénovation et redéveloppement d'une maison de repos à Brasschaat) ;
- 't Hoge (rénovation et extension d'une maison de repos à Courtrai) ;
- Residentie Sporenpark (construction d'une maison de repos à Beringen) ;
- De Edelweis (extension phase II d'une maison de repos à Begijnendijk) ;
- Rue Haute (rénovation d'un immeuble à appartements à Bruxelles) ;
- Klein Veldeken (extension d'un immeuble de résidence-services à Asse) ;
- Pont d'Amour (extension d'une maison de repos à Dinant) ;
- Plantijn (rénovation et extension d'une maison de repos à Kapellen).

3.1.3. Financement

Compte tenu des crédits arrivés à échéance en juillet et août 2013, des nouvelles lignes de crédit conclues depuis le début de l'exercice et la reprise de crédits existants liés aux acquisitions récentes, l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente actuellement comme suit (en millions €) :

- 2013/2014 :	30
- 2014/2015 :	65
- 2015/2016 :	85
- 2016/2017 :	75
- 2017/2018 :	62
- 2018/2019 :	30
- 2019/2020 :	0
- 2020/2021 :	2
- > 2022/2023 :	21
	370

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Patrimoine au 31 décembre 2013

Au cours du premier semestre de l'exercice en cours, Aedifica a augmenté son portefeuille d'immeubles de placement en exploitation de 88 millions €, passant d'une juste valeur de 614 millions € à 703 millions € (soit +14 %) (soit 728 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement). Cette croissance provient principalement des acquisitions réalisées au cours du premier semestre et de la mise en exploitation d'un projet de développement achevé au cours du semestre.

La variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+0,2 million € ou +0,03 % sur le premier semestre) est estimée par les experts indépendants et se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +0,7 million €, ou +0,2 % ;
- immeubles à appartements : -0,7 million €, ou -0,5 %, dont :
 - non meublés : -0,5 million €, ou -0,4 % ;
 - meublés : -0,2 million €, ou -0,4 % ;
- hôtels et autres : +0,3 million €, ou +0,4 %.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 136 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 357.000 m², constitués principalement de :

- 48 sites de logement de seniors d'une capacité de 4.518 résidents ;
- 865 appartements, dont :
 - 584 appartements exploités dans le cadre de locations classiques « non meublées » ;
 - 281 appartements exploités dans le cadre de locations « meublées » ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 60 % logement des seniors ;
- 30 % immeubles à appartements, dont
 - 21 % immeubles à appartements non meublés ;
 - 9 % immeubles à appartements meublés ;
- 10 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

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

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le taux d'occupation¹¹ de la partie non meublée du patrimoine (représentant 91 % du portefeuille en terme de juste valeur) a atteint 96,7 % au 31 décembre 2013, un niveau très élevé, légèrement sous les records enregistrés lors de l'exercice précédent (97,4 % 30 juin 2013).

Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine (représentant 9 % du portefeuille en terme de juste valeur) atteint quant à lui 77,8 % 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 (80,8 %) et par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2012/2013 (82,6 %). Cette situation fait suite à l'amplification de la volatilité (due au contexte économique morose) déjà signalée dans les précédentes publications, mais aussi au fait qu'Aedifica tire parti du ralentissement conjoncturel pour procéder à des rénovations d'appartements meublés (représentant environ 8 % du total). Depuis le début de l'exercice, 24 appartements meublés ont été en partie indisponibles à la location pour cause de rénovation.

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

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

Par conséquent, 14 des 295 appartements situés dans des immeubles qualifiés d'immeubles à appartements meublés sont maintenant exploités dans le cadre de locations classiques « non meublées ». Le nombre d'appartements exploités dans le cadre de locations « meublées » a dès lors été réduit à 281.

Le taux d'occupation global du portefeuille a atteint 97 % au 31 décembre 2013.

La durée résiduelle moyenne pondérée des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 19 ans, en augmentation par rapport à celle du 30 juin 2013 (18 ans). Selon la « Belgian REIT Overview » (publié chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica se place de loin à la première position en termes de durée résiduelle moyenne des baux. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à très 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) 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.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. Rendement brut par secteur d'activité

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

31 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%	-	-

30 juin 2013						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements ***	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	343.550	197.689	72.972	614.211	28.633	642.844
Loyers contractuels annuels	20.404	12.177 *	4.788	37.369	-	37.369
Rendement brut (%)**	5,9%	6,1%	6,6%	6,1%	-	-

31 décembre 2012						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements ***	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	325.496	198.135	74.826	598.457	20.320	618.777
Loyers contractuels annuels	19.282	12.442 *	4.828	36.552	-	36.552
Rendement brut (%)**	5,9%	6,2%	6,5%	6,1%	-	-

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

** Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois, augmentée du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés). Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats "triple net"), les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif étant, en Belgique, entièrement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.

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

Immeubles à appartements non meublés: 31 décembre 2013: 144.858 k€; 7.118 k€; 4,9%. 30 juin 2013: 135.013 k€; 6.908 k€; 5,1%.

31 décembre 2012: 136.243 k€; 7.116 k€; 5,2%.

Immeubles à appartements meublés: 31 décembre 2013: 63.187 k€; 5.116 k€; 7,7%. 30 juin 2013: 62.676 k€; 5.269 k€; 8,0%.

31 décembre 2012: 61.892 k€; 5.326 k€; 8,2%.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 39 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 consolidés¹²

Compte de résultats - schéma analytique (x 1.000 €)	31 décembre 2013	31 décembre 2012
Revenus locatifs	19.453	18.037
Charges relatives à la location	-45	-69
Résultat locatif net	19.408	17.968
Charges opérationnelles*	-4.520	-4.152
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	14.888	13.816
Marge d'exploitation** %	77%	77%
Résultat financier hors IAS 39	-5.579	-5.597
Impôts	-62	-29
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	9.247	8.190
Dénominateur***	9.903.400	8.715.113
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€action)¹³	0,93	0,94
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	9.247	8.190
Impact IAS 39 : variation de la juste valeur des instruments de couverture	926	-1.792
Impact IAS 40 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	990	9.926
Impact IAS 40 : résultat sur vente d'immeubles de placement	0	54
Impact IAS 40 : impôts différés	193	0
Résultat net (part du groupe)	11.356	16.378
Dénominateur (IAS 33)	9.903.148	7.558.301
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €action)	1,15	2,17

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

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

*** Calculé sur base du nombre de droits au dividende attendus en fin d'exercice.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du 1^{er} semestre de l'exercice 2013/2014 s'inscrit en hausse de +8 % par rapport à celui réalisé sur la même période de l'exercice précédent et s'élève à 19,5 millions €, légèrement supérieur aux prévisions.

¹² Le compte de résultats couvre la période de 6 mois du 1^{er} juillet 2013 au 31 décembre 2013. 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 selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.

¹³ La baisse du résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action présenté ici (calculé sur le nombre de droits au dividende attendus en fin d'exercice), trouve son origine dans la dilution consécutive à l'augmentation de capital du 7 décembre 2012.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 2013	31 décembre 2012	Var. (%) à périmètre constant	Var. (%)
Logement des seniors	11.403	9.536	+2%	+20%
Immeubles à appartements, dont:	6.039	6.161	-4%	-2%
Non meublés	3.481	3.496	-3%	0%
Meublés	2.558	2.665	-4%	-4%
Hôtels et autres	2.062	2.391	-14%	-14%
Intersectoriel	-51	-51		
Total	19.453	18.037	-2%	+8%

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+20 % à périmètre variable et +2 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà près de 60 % du chiffre d'affaires et plus de 75 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de la sica. Dans les autres secteurs, comme déjà mentionné dans les publications précédentes, les variations négatives découlent principalement des réductions de loyers consenties au cours de l'exercice 2012/2013 afin de préserver le taux d'effort des établissements concernés, et, partant, la visibilité des cash flows et la valorisation des actifs.

Après déduction des charges relatives à la location, le **résultat locatif net** atteint 19,4 millions € (+8 % par rapport à 31 décembre 2012).

Le **résultat immobilier** atteint 18,6 millions € (31 décembre 2012 : 17,2 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 16,9 millions € (31 décembre 2012 : 15,6 millions €), soit une marge opérationnelle¹⁴ de 87 % (31 décembre 2012 : 86 %).

Après déduction des frais généraux de 2,0 millions € (31 décembre 2012 : 1,8 million €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 8 % à 14,9 millions € représentant une **marge d'exploitation** de 77 % (31 décembre 2012 : 77 %) et est légèrement supérieur aux prévisions.

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** de la sica s'élèvent à 5,3 millions € (31 décembre 2012 : 5,4 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (4,3 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est en hausse par rapport à celui du premier semestre de l'exercice 2012/2013 (4,0 %) mais est légèrement inférieur aux prévisions. En tenant compte des autres produits et charges de nature financière, 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**

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

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

représente une charge nette de 5,6 millions € (31 décembre 2012 : 5,6 millions €), conforme aux prévisions.

Les **impôts** se composent des impôts courants et des impôts différés. Conformément au régime particulier des sicafi, les impôts courants (charge de 62 k€ ; 31 décembre 2012 : charge de 29 k€) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica, l'impôt sur le résultat généré 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 9,2 millions € pour ce semestre (31 décembre 2012 : 8,2 millions €), soit 0,93 € par action (31 décembre 2012 : 0,94 € par action), calculé sur base du nombre de droits au dividende attendu en fin d'exercice. La baisse du résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action trouve son origine dans la dilution consécutive à l'augmentation de capital du 7 décembre 2012. Ce résultat (absolu et par action) est légèrement supérieur aux prévisions.

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 +0,03 %, soit +0,2 million € (31 décembre 2012 : +8,9 millions €). Une variation de juste valeur de +0,7 million € a été enregistrée sur les projets de développement (contre +1,1 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 1,0 million € sur le semestre (31 décembre 2012 : 9,9 millions €).
- 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 2013 représente un produit de 0,9 million € (31 décembre 2012 : charge de 1,8 million €).
- Les **impôts différés** (produit de 193 k€ au 31 décembre 2013 sans montant comparable au 31 décembre 2012) 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.

¹⁵ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2013 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 31 décembre 2013.

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 moyenne des baux d'Aedifica est de 19 ans.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** semestriel s'élève à 11,4 millions € (31 décembre 2012 : 16,4 millions €). Le résultat de base par action (*basic earnings per share*, tel que défini par IAS 33), est de 1,15 € (31 décembre 2012 : 2,17 €).

6.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000€)	31 décembre 2013	30 juin 2013
Immeubles de placement	728.244	642.844
Autres actifs repris dans le ratio d'endettement	10.196	8.827
Autres actifs	301	526
Total des actifs	738.741	652.197
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	406.532	414.662
Impact IAS 39*	-30.084	-32.503
Capitaux propres	376.448	382.159
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	329.804	234.821
Autres passifs	32.489	35.217
Total des capitaux propres et du passif	738.741	652.197
Ratio d'endettement (%)	44,7%	36,0%

* Juste valeur des instruments de couverture.

Au 31 décembre 2013, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 99 % (30 juin 2013 : 99 %) d'**immeubles de placement**, évalués conformément à la norme IAS 40¹⁷, pour un montant de 728 millions € (30 juin 2013 : 643 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation (31 décembre 2013 : 703 millions € ; 30 juin 2013 : 614 millions €), en augmentation de 88 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique principalement pour 64 millions € par les opérations d'investissement (voir point 3.1.1. ci-dessus) et pour le solde par la mise en exploitation d'un projet de développement achevé (voir point 3.1.1. ci-dessus).
- Les projets de développement (31 décembre 2013 : 26 millions € ; 30 juin 2013 : 29 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 3.1.2. ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 1.2. du rapport immobilier ci-dessous.

Les « **autres actifs repris dans le ratio d'endettement** » représentent 1 % du total du bilan (30 juin 2013 : 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 254 millions € au 31 décembre 2013¹⁸ (30 juin 2013 : 254 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 :

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

¹⁸ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statuaire.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- 407 millions € hors impact IAS 39 (30 juin 2013 : 415 millions €, comprenant encore le dividende de 16 millions € qui a entretemps été payé en novembre 2013) ;
- ou à 376 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2013 : 382 millions €, comprenant encore le dividende de 16 millions € qui a entretemps été payé en novembre 2013).

Au 31 décembre 2013, les **dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi) s'élèvent à 330 millions € (30 juin 2013 : 235 millions €), dont 319 millions € (30 juin 2013 : 227 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la sicafi. Le **ratio d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 44,7 % (30 juin 2013 : 36,0%). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement de 150 millions € à actif constant¹⁹ et de 429 millions € à actif variable²⁰. 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 31 % avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la sicafi limitant le ratio d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 113 millions € à actif constant, 283 millions € à actif variable et -25 %.

Les **autres passifs** de 32 millions € (30 juin 2013 : 35 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2013 : 30 millions € ; 30 juin 2013 : 32 millions €).

¹⁹ C'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier.

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

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 39²¹ et après prise en compte du paiement du dividende 2012/2013 en novembre 2013²², l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 41,05 € au 31 décembre 2013 contre 40,23 € par action au 30 juin 2013.

Actif net par action (en €)	31 décembre 2013	30 juin 2013
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net hors IAS 39	41,05	40,23
Impact IAS 39	-3,04	-3,28
Actif net	38,01	36,95
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	9.903.656	9.902.998

Nombre d'actions	31 décembre 2013	30 juin 2013
Nombre d'actions en circulation*	9.903.656	9.902.998
Nombre total d'actions	9.903.690	9.903.690
Nombre total d'actions cotées en Bourse	9.903.690	9.874.985
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	9.903.148	8.715.370
Nombre de droits au dividende attendus en fin d'exercice**	9.903.400	8.715.339

* Après déduction des actions propres

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

7. Perspectives

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

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

- La diversification de ses investissements dans ses deux pôles stratégiques (le logement des seniors en Europe de l'Ouest, les immeubles à appartements dans les grands villes belges) lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Notons cependant que les revenus des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont les plus sensibles à la conjoncture économique.

²¹ L'impact IAS 39 de -3,04 € par action au 31 décembre 2013 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 30 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

²² Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 38,59 € par action du 30 juin 2013 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2013, et doit donc être corrigé de 1,64 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2013. Ce montant correspond au montant total du dividende (16 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2013 (9.902.998) et est inférieur au montant des coupons n°10 et n°11 de 1,86 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis).

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 19 ans, lui confère une très bonne visibilité de ses revenus futurs à long terme.
- Ses investissements en appartements lui offrent un potentiel de plus-values.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 370 millions € dont aucune n'arrivera à échéance avant la fin de l'exercice 2013/2014. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont quasi totalement couverts par des instruments de couverture (interest rate swaps, caps ou collars).
- Avec un taux d'endettement consolidé de 44,7 % au 31 décembre 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 139 millions € au 31 décembre 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 le rapport financier annuel 2012/2013, restent inchangées à 1,86 € par action, identique à l'année précédente.

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 2013). De plus, en termes de volume moyen échangé en Bourse, Aedifica se classe à la 4^{ème} place avec un volume moyen journalier de 570 k€ sur les douze derniers mois (au 30 juin 2012 : 4^{ème} avec un volume moyen journalier de 230 k€).

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

9. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 7 du rapport financier annuel 2012/2013 restent pertinents pour l'exercice 2013/2014.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 19 du même Arrêté royal). Au cours du premier semestre de l'exercice 2013/2014, 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.

11. Corporate governance

11.1. **Nouvel administrateur non-exécutif indépendant**

Pour rappel, l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2013 a nommé, avec effet au 1^{er} juillet 2013, Monsieur Jean Franken en tant que nouvel administrateur non-exécutif indépendant jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2016. Le conseil d'administration d'Aedifica se compose depuis lors de onze membres, dont cinq administrateurs indépendants.

11.2. **Renouvellement de mandats**

Pour rappel, lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 octobre 2013, le mandat d'administrateur a été renouvelé jusqu'en octobre 2016 pour Monsieur Jean Kotarakos, en qualité d'administrateur exécutif et Monsieur Olivier Lippens, en qualité d'administrateur non-exécutif, représentant les actionnaires.

12. Expert immobilier indépendant

Conformément à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 sur les sicafi, à la suite des acquisitions réalisées en Allemagne par Aedifica durant le 1^{er} semestre de l'exercice 2013/2014, la sicafi a désigné l'expert immobilier indépendant CBRE GmbH pour la valorisation de son portefeuille en Allemagne. Ce dernier débutera sa mission pour la valorisation trimestrielle du 31 mars 2014.

Fait à Bruxelles le 17 février 2014.
Le conseil d'administration.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

II. EPRA²³

Depuis le 18 mars 2013, l'action Aedifica est incluse dans les indices « FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ». La sicafi 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 250 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 80 sociétés, représentant une capitalisation boursière d'approximativement 100 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 0,4 % et 12 %.

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 les indicateurs de performance selon le référentiel EPRA.

EPRA indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	31 décembre 2013
EPRA Résultat (en €/action)	0,93
EPRA VAN (en €/action)	41,03
EPRA VANNN (en €/action)	37,84
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,2
EPRA RIN ajusté (en %)	5,2
EPRA Taux de vacance locative (en %)	3

²³ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les sicafi.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 NYSE Euronext Brussels depuis le 23 octobre 2006. Le 7 décembre 2012, Aedifica a clôturé avec succès sa deuxième augmentation de capital en espèces avec droit de préférences pour un montant brut de 99,8 millions €. La sicafi a ainsi émis 2.697.777 actions nouvelles à un prix de souscription de 37,00 € par action.

Pour rappel, le 15 octobre 2010, Aedifica avait clôturé avec succès sa première augmentation de capital en espèces avec droit de préférences pour un montant brut de 67 millions €. La sicafi avait alors émis 2.013.334 actions nouvelles à un prix de souscription de 33,45 € par action.

Au 31 décembre 2013, Aedifica est reprise dans le Bel Re Inv Trusts (anciennement appelé BEL Real Estate) avec une pondération de 7,29 % et dans le Bel Mid Index²⁴ avec une pondération de 3,02 %.

Sur base du cours de Bourse du 31 décembre 2013 (51,53 €), l'action Aedifica présente :

- Une prime de 25,5 % par rapport à l'actif net par action hors impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier ;
- Une prime de 35,6 % 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 2013, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 39 %, tandis que les indices Bel Mid Index et EPRA Europe²⁵ ont respectivement chuté de 3 % et de 40 % sur la même période.

²⁴ 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.

²⁵ Des informations supplémentaires sur l'Indice EPRA sont consultables sur le site web de l'EPRA (www.EPRA.com).

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Action Aedifica	31 décembre 2013	30 juin 2013
Cours de bourse de clôture (en €)	51,53	47,50
Actif net par action hors impact IAS 39 (en €) (sur base de la juste valeur)	41,05	40,23
Prime (+) / Décote (-) hors impact IAS 39 (sur base de la juste valeur)	25,5%	18,1%
Actif net par action après impact IAS 39 (en €) (sur base de la juste valeur)	38,01	36,95
Prime (+) / Décote (-) après impact IAS 39 (sur base de la juste valeur)	35,6%	28,5%
Capitalisation boursière (en €)	510.337.146	469.863.018
Free float ¹	88,17%	88,17%
Nombre total d'actions cotées	9.903.690	9.874.985
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	9.903.656	9.902.998
Volume journalier moyen (en actions)	7.110	10.508
Vélocité ²	25,0%	30,5%
Dividende brut par action (en €) ³	1,86	1,86
Rendement brut en dividende ⁵	3,6%	3,9%

¹ Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext.

² Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

³ Selon la section 7 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus.

⁴ Après déduction du dividende 2012/2013 payé en novembre 2013.

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

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

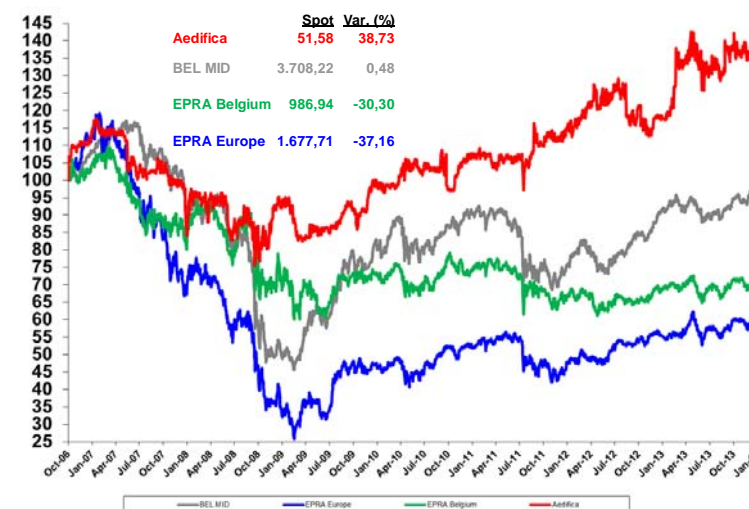
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica

Les cours couvrent la période comprise entre la date de l'introduction en Bourse et le 13 février 2014.

Total return d'Aedifica et comparaison entre indices



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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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)²⁶.

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

Le nombre total d'actions (y compris actions propres) est de 9.903.690.

4. Agenda de l'actionnaire²⁷

Calendrier Financier	
Déclaration intermédiaire	13/05/2014
Communiqué annuel 30.06.2014	2/09/2014
Rapport financier annuel 2013/2014	12/09/2014
Assemblée générale ordinaire 2014	24/10/2014
Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2013/2014 ("ex-date")	29/10/2014
Dividende - Date d'arrêté ("record date")	30/10/2014
Dividende - Paiement du coupon	31/10/2014
Déclaration intermédiaire	13/11/2014
Résultats semestriels 31.12.2014	Février 2015

²⁶ 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.

²⁷ Ces dates sont sous réserve de modification.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

IV. Rapport immobilier

1. Portefeuille immobilier consolidé

1.1. Immeubles de placement²⁸

Logement des seniors	Superficie totale (m²) ⁽¹⁾	Superficie résidentielle (m²)	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%	856.600	856.600	1.053.800
New Philip	3.914	3.914	111	100,0%	469.000	469.000	569.300
Jardins de Provence	2.280	2.280	72	100,0%	385.000	385.000	372.300
Bel Air	5.350	5.350	161	100,0%	700.000	700.000	779.000
Résidence Grange des Champs	3.396	3.396	75	100,0%	414.200	414.200	483.800
Résidence Augustin	4.832	4.832	94	100,0%	520.900	520.900	512.400
Ennea	1.848	1.848	34	100,0%	186.700	186.700	172.100
Kasteelhof	3.500	3.500	81	100,0%	337.700	337.700	488.300
Wielant	4.834	4.834	102	100,0%	518.600	518.600	580.000
Résidence Parc Palace	6.719	6.719	162	100,0%	1.212.400	1.212.400	1.266.900
Résidence Service	8.716	8.716	175	100,0%	1.247.000	1.247.000	994.600
Résidence du Golf	6.424	6.424	194	100,0%	750.700	750.700	1.124.100
Résidence Boneput	2.993	2.993	78	100,0%	438.500	438.500	515.900
Résidence Aux Deux Parcs	1.423	1.423	53	100,0%	222.000	222.000	280.900
Résidence L'Air du Temps	2.763	2.763	88	100,0%	448.900	448.900	500.100
Au Bon Vieux Temps	1.268	1.268	43	100,0%	196.000	196.000	173.600
Op Haanven	4.675	4.675	90	100,0%	400.100	400.100	431.400
Résidence Exclusiv	4.253	4.253	104	100,0%	685.100	685.100	644.000
Séniorie Métropole	2.967	2.967	70	100,0%	476.100	476.100	378.100
La Boule de Cristal	1.290	1.290	41	100,0%	90.900	90.900	157.300
Les Charmes en Famenne	3.165	3.165	96	100,0%	289.200	289.200	331.400
Seniorerie La Pairelle	6.016	6.016	140	100,0%	736.900	736.900	668.000
Residence Gaerveld	1.504	1.504	20	100,0%	163.300	163.300	162.400
Résidence du Plateau	8.069	8.069	143	100,0%	1.223.400	1.223.400	1.177.200
Seniorie de Maretak	5.684	5.684	122	100,0%	509.400	509.400	681.100
De Edelweis	6.235	6.235	96	100,0%	642.500	642.500	846.400
Bois de la Pierre	2.272	2.272	65	100,0%	428.600	428.600	409.700
Buitenhof	4.386	4.386	80	100,0%	533.300	533.300	624.200
Klein Veldeken	3.363	3.363	41	100,0%	390.400	390.400	697.600
Koning Albert I	4.853	4.853	67	100,0%	460.800	460.800	894.800
Eyckenborch	5.457	5.457	89	100,0%	427.600	427.600	839.900
Rietdijk	2.155	2.155	59	100,0%	323.800	323.800	335.400
Marie-Louise	1.959	1.959	59	100,0%	125.400	125.400	304.500
Gaerveld	6.994	6.994	135	100,0%	762.100	762.100	766.300
Larenshof	5.464	5.464	88	100,0%	837.700	837.700	732.800
Ter Venne	6.634	6.634	95	100,0%	957.400	957.400	998.300
Pont d'Amour	4.364	4.364	74	100,0%	492.400	492.400	367.700
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.177	4.177	80	100,0%	240.300	240.300	317.200

²⁸ 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 2012/2013. Les adresses des acquisitions depuis le 1^{er} juillet 2013 sont disponibles dans les communiqués de presse respectifs.

Les cinq immeubles suivants sont détenus par une filiale : Salve et Plantijn (Patrius Invest SA), Stephanie's Corner (Immo Dejoncker SA), De Stichel (De Stichel SA, contrôlée par Aedifica Invest Vilvoorde SA) et Huize Lieve Moenssens (Aedifica Invest Dilsen SA, contrôlée par Aedifica Invest Vilvoorde SA). Tous les autres immeubles sont détenus par Aedifica SA.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

't Hoge	2.055	2.055	62	100,0%	200.000	200.000	453.400
Helianthus	2.409	2.409	47	100,0%	230.000	230.000	440.600
Hestia	12.682	12.682	222	100,0%	1.298.000	1.298.000	1.515.400
Plantijn	5.958	5.958	110	100,0%	466.800	466.800	833.400
Salve	6.730	6.730	120	100,0%	493.100	493.100	866.700
AGO Herkenrath	4.000	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	575.000
AGO Dresden	5.098	5.098	116	100,0%	583.200	583.200	583.200
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%	416.500	416.500	416.500
Total du secteur "Logements des seniors"	215.710	215.710	4.518	100,0%	25.328.250	25.328.250	29.326.200

Immeubles à appartements

	Superficie totale (m²) ⁽¹⁾	Superficie résidentielle (m²)	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Appartements non meublés							
Tervueren 13 A/B	4.628	621	3	67,4%	394.859	585.844	622.975
Sablon	4.655	3.342	30	81,5%	777.585	954.410	920.898
Complexe Laeken - Pont Neuf	5.720	4.637	42	85,9%	556.382	647.584	663.945
Le Bon 24-28	1.666	1.666	15	93,7%	169.168	180.579	189.263
Lombard 32	1.431	1.095	13	88,6%	190.817	215.317	175.604
Complexe Louise 331-333	4.871	1.509	9	100,0%	644.100	644.100	666.100
Place du Samedi 6-10	3.769	2.365	24	92,5%	304.229	329.054	303.695
Broqueville 8	638	638	6	30,4%	21.226	69.753	70.308
Bataves 71	552	312	3	62,6%	36.120	57.720	57.480
Tervueren 103	881	410	6	89,4%	110.980	124.090	116.740
Louis Hap 128	688	688	7	85,2%	78.306	91.893	75.648
Rue Haute	2.630	1.380	20	31,0%	92.649	298.459	305.748
Résidence Palace	6.388	6.189	57	88,8%	550.900	620.600	693.100
Churchill 157	2.210	1.955	22	88,1%	234.545	266.375	268.170
Auderghem 237-239-241-266-272	1.739	1.739	22	89,6%	175.410	195.700	183.228
Edison	2.029	758	7	76,8%	96.792	125.991	138.265
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	2.795	1.518	21	93,4%	246.434	263.894	271.333
Ionesco	930	930	10	98,3%	94.885	96.505	100.740
Musset	562	472	6	100,0%	51.327	51.327	50.200
Giono & Hugo	1.412	1.412	15	65,3%	81.719	125.113	139.300
Antares	439	439	7	100,0%	41.046	41.046	39.323
Ring	11.381	7.227	88	100,0%	677.200	677.200	860.100
Résidence Gauguin et Manet	2.885	2.885	35	92,2%	294.722	319.655	306.825
Résidence de Gerlache	6.794	6.174	75	85,4%	695.991	814.978	815.465
Stephanie's Comer	3.150	2.617	27	96,7%	501.214	518.254	526.238
Total des appartements non meublés	74.842	52.977	570	85,6%	7.118.606	8.315.441	8.560.691

Immeubles à appartements

	Superficie totale (m²) ⁽¹⁾	Superficie résidentielle (m²)	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Appartements meublés							
Complexe Souveraine	11.847	11.354	116	72,8%	2.174.098	2.174.098	1.423.130 ⁶
Louise 130	1.110	694	9	71,3%	162.688	162.688	163.100 ⁶
Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137)	1.978	1.930	31	77,7%	551.106	551.106	343.000 ⁶
Louise 270	1.043	958	14	88,4%	264.281	264.281	146.500 ⁶
Vallée 48	623	623	6	76,1%	116.975	116.975	88.100 ⁶
Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne	1.567	1.567	16	83,6%	352.372	352.372	261.100 ⁶

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

7-11)							
Freesias	3.635	3.138	37	71,9%	372.784	372.784	357.600 ⁶
Héliotropes	1.493	1.223	25	86,7%	256.956	256.956	173.400 ⁶
Livourne 20-22	1.326	1.326	12	94,1%	337.524	337.524	185.700 ⁶
Livourne 14	324	324	6	75,9%	51.712	51.712	33.700 ⁶
Résidence Chamaris	1.838	1.702	23	87,2%	475.132	475.132	355.290 ⁶
Total des appartements meublés	26.784	24.839	295	77,8%	5.115.627	5.115.627	3.530.620 ⁶
Total du secteur "Immeubles à appartements"	101.626	77.816	865	n.a.	12.234.233	13.431.068	12.091.311

Hôtels et autres

	Superficie totale (m²) ⁽¹⁾	Superficie résidentielle (m²)	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%	1.584.887	1.584.887	1.171.460
Royale 35	1.813	0	0	100,0%	188.929	188.929	174.405
Martin's Klooster	6.935	0	0	100,0%	1.365.943	1.365.943	1.141.080
Bara 124-126	1.539	0	0	0,0%	0	63.113	63.113
Corbais 18	292	292	1	100,0%	26.200	26.200	12.200
Carbon	5.715	0	0	100,0%	434.100	434.100	559.100
Eburon	4.016	0	0	100,0%	399.000	399.000	458.700
Ecu	1.960	0	0	100,0%	216.000	216.000	229.700
Eurotel	4.779	0	0	100,0%	361.400	361.400	373.500
Villa Bois de la Pierre	320	160	4	100,0%	31.000	31.000	39.600
Duysburgh	470	470	5	100,0%	62.800	62.800	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%	4.700.959	4.764.072	4.293.858
TOTAL des immeubles de placement	356.543	294.448	5.393	n.a.	42.263.442	43.523.390	45.711.369 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 2012/2013. 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 2012/2013. 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 2012/2013. 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.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1.2. Projets et rénovations en cours

Projets et rénovations (en millions €)	Adresse	Inv. estimé	Inv. au 31 décembre 2013	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
Larenschof	Laarne	3,1	0,0	3,1	2013/2014	Extension de la maison de repos
Koning Albert I (phases II & III)	Dilbeek	6,9	5,4	1,5	2013/2014	Rénovation et extension de la maison de repos
Eyckenborch	Gooik	9,9	4,4	5,5	2014/2015	Extension de la maison de repos
Salve	Brasschaat	8,4	5,4	3,0	2014/2015	Rénovation et redéveloppement de la maison de repos
't Hoge	Courtrai	4,9	0,8	4,1	2014/2015	Rénovation et extension de la maison de repos
Residentie Sporenpark	Beringen	17,4	3,4	14,0	2014/2015	Construction d'une maison de repos
Résidence Palace - Parkings	Bruxelles	0,2	0,2	0,0	2014/2015	Acquisition de 6 parkings à construire
Edelweis II	Begijnendijk	1,3	0,7	0,6	2014/2015	Extension de la maison de repos
Aux Deux Parcs	Jette	0,7	0,0	0,7	2014/2015	Extension de la maison de repos
Rue Haute	Bruxelles	1,9	0,2	1,7	2014/2015	Rénovation d'un immeuble résidentiel de 20 appartements et d'une surface commerciale
Klein Veldeken	Asse	3,5	0,0	3,5	2014/2015	Extension d'un immeuble de résidence-services
Helianthus	Melle	3,5	0,1	3,4	2014/2015	Extension de la maison de repos
Pont d'Amour	Dinant	7,9	0,0	7,9	2015/2016	Extension de la maison de repos
Plantijn	Kapellen	7,6	0,0	7,6	2016/2017	Rénovation et extension de la maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3,0	0,0	3,0	2014/2015	Extension de la maison de repos
Tervuren	Tervuren	24,0	0,0	24,0	2015/2016	Construction d'une maison de repos
Résidence du Lac	Bruxelles	3,5	0,1	3,4	2015/2016	Construction d'un immeuble à appartements
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Gulbert	9,8	0,2	9,6	2015/2016	Construction d'une maison de repos
Marie-Louise	Wemmel	3,2	0,0	3,2	2015/2016	Rénovation et reconversion de la maison de repos
Air du Temps	Chénée	5,8	0,1	5,7	2016/2017	Extension de la maison de repos
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2,9	0,0	2,9	2016/2017	Extension de la 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						
Krentzen	Olen	18,0	0,0	18,0	2014/2015	Nouvelle maison de repos de 122 unités
Overbeke	Wetteren	13,0	0,0	13,0	2014/2015	Nouvelle maison de repos de 113 unités
Total		162,4	23,0	139,4		
Frais d'étude activés		-	0,4	-		
Variation de la juste valeur		-	2,0	-		
Arrondi		-	0,3	-		
Montant au bilan			25,7			

Parmi ces projets, 95 % sont déjà pré-loués. Le budget d'investissement futur total de 139 millions € est supposé payé en espèces, à l'exception de 23 millions € relatifs aux projets à Olen et Wetteren qui feront en principe l'objet d'émissions de nouvelles actions Aedifica (comme mentionné en note annexe 45 des états financiers consolidés, publiés dans le rapport financier annuel 2012/2013).

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 2013	30 juin 2013
Logement des seniors	60%	56%
Immeubles à appartements	30%	32%
Appartements non meublés	21%	22%
Appartements meublés	9%	10%
Hôtels et autres	10%	12%

2.2. Répartition géographique (en juste valeur)

Répartition géographique (en juste valeur)	31 décembre 2013	30 juin 2013
Belgique	97%	100%
Bruxelles	42%	46%
Flandre	40%	37%
Wallonie	15%	17%
Allemagne	3%	0%

2.3. Répartition des immeubles (en juste valeur)

Répartition des immeubles (en juste valeur)	31 décembre 2013
Complexe Souveraine (appartements)	4%
Hotel Martin's Brugge (hôtel)	3%
Hestia (senior)	3%
Martin's Klooster (hôtel)	3%
Résidence Service (senior)	3%
Résidence du Plateau (senior)	3%
Résidence Parc Palace (senior)	3%
Sablon (appartements)	3%
Immeubles < 3%	75%

2.4. Nombre d'immeubles par secteur d'activité

Nombre d'immeubles par secteur d'activité	31 décembre 2013	30 juin 2013
Logement des seniors	48	40
Immeubles à appartements	76	75
Appartements non meublés	46	45
Appartements meublés	30	30
Hôtels et autres	12	12
Total	136	127

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 2013	30 juin 2013
Baux triple net	67%	69%
Autres baux 0 - 10 ans	17%	14%
Autres baux > 10 ans	16%	17%

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 2013	30 juin 2013
≥ 15 ans	71%	69%
< 15 ans	29%	31%

La durée moyenne restante des baux est de 19 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 2013	30 juin 2013
Logement des seniors	60%	55%
Senior Living Group	17%	19%
Orpea	16%	17%
Armonia	12%	11%
Soprim@	9%	5%
AGO	4%	0%
Autres logement des seniors	2%	3%
Hôtels et autres	10%	12%
Martin's Hotels	7%	8%
Different Hotel Group	3%	4%
Autres locataires	30%	33%
Total	100%	100%

2.8. Rendement brut par secteur d'activité²⁹ (en fonction de la juste valeur)

Rendement brut par secteur d'activité (en fonction de la juste valeur)	31 décembre 2013	30 juin 2013
Logement des seniors	6,0%	5,9%
Immeubles à appartements	5,8%	6,1%
Appartements non meublés	4,9%	5,1%
Appartements meublés	7,7%	8,0%
Hôtels et autres	6,4%	6,6%
Moyenne	6,0%	6,1%

²⁹ 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 2013 annualisé et HTVA) / (Juste valeur des immeubles concernés + goodwill + mobilier).

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.9. Taux d'occupation³⁰

2.9.1. Immeubles à appartements meublés

Taux d'occupation (Immeubles à appartements meublés)	
Déc 2013	77,8%
Déc 2012	80,8%

2.9.2. Portefeuille total (hors appartements meublés)

Taux d'occupation (Portefeuille total hors appartements meublés)	
Déc 2013	96,7%
Jun 2013	97,4%
Déc 2012	97,3%

3. Le marché immobilier

3.1. Le marché résidentiel belge³¹

Les prix sur le marché immobilier résidentiel ont résisté en 2013, 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 et a encore diminué de 5 % en 2013 pour atteindre environ 77.000 transactions. Cette diminution se manifeste dans chacune des trois régions. Il faut remonter à 2000-2001 pour trouver des chiffres semblables. Le prix moyen de 227.500 € évolue à peine (+1 %). Seules les rares habitations unifamiliales à Bruxelles enregistrent encore une augmentation (+5 %), à un peu plus de 400.000 €.

La politique d'octroi de crédit plus stricte menée par les banques se fait sentir. Une limite de financement de 80 % du prix de 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 75.000 €.

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 cela n'a plus été le cas en 2013 (- 4 %). Le prix moyen est encore en légère hausse en Wallonie (+1 %) et à Bruxelles (+1,5 %). Les prix à la côte ont stagné au niveau de 2011 alors que le nombre de vente a diminué de 9 %. Ailleurs en Flandre, les prix ont augmenté de 4 %.

Le plus grand recul s'est marqué au niveau des terrains à bâtir : les unités vendues diminuent encore de 10 % pour atteindre environ 15.000 parcelles, soit 43 % de moins que le dernier sommet atteint en

³⁰ 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.
³¹ Rédigé le 10 janvier 2014, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Stadim SCRL.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2005, ou encore à peine un quart du sommet historique de 1973. On constate cependant que les prix dans chacune des régions continuent à augmenter d'environ 2 %.

La contraction au niveau des terrains porte ses effets de manière logique sur le marché de la construction. Il semble qu'en 2013 moins de 20.000 constructions résidentielles (habitations unifamiliales et immeubles à appartements) ont débuté, soit 14 % de moins qu'en 2012. Le nombre d'habitations unifamiliales mises en chantier diminue à environ 17.000, soit 500 unités de moins par rapport à l'année (de crise) 1983 et un tiers de moins par rapport au récent pic de 2006. Le nombre d'appartements en chantier par immeuble stagne à 9 unités. Le nombre total d'unités en chantier a régressé à environ 19.500 unités (-14 %), soit un tiers de moins par rapport aux années record 2006-2007.

Le nombre de permis d'urbanisme délivrés en 2013 indique des perspectives un peu moins dramatiques : environ 20.700 unités (- 6 %) pour les habitations unifamiliales et même 27.400 unités (+10 %) pour les appartements. Il faut cependant craindre que ces permis n'aboutiront pas tous à des chantiers à court terme.

Le montant total des crédits hypothécaires accordés aux familles pour l'achat d'un logement constitue un baromètre supplémentaire. Le montant total se situait à 27,5 milliards € en 2011 et s'est maintenu en 2012. En 2013, ce montant est descendu à 24 milliards €, tout en restant stable en moyenne dans le courant de l'année (environ 6 milliards € par trimestre). Une nouvelle baisse ne semble donc pas s'annoncer, mais plutôt une stagnation à un faible niveau.

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 de la classe des 40-45 ans. L'exigence en capitaux propres (1/3 du prix d'achat) est trop lourde pour les plus jeunes.

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 terme 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

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

La présence à Bruxelles des institutions européennes, de l'OTAN et de nombreux QG d'entreprises internationales a vu l'émergence, vers la fin des années 80 et le début des années 90, des exploitations d'appartements meublés pour répondre à la demande croissante de la communauté expatriée. Cette demande s'est encore accrue avec l'augmentation du nombre d'Etats membres des institutions supranationales ayant leur siège à Bruxelles.

Dans ce secteur très concurrentiel, on voit poindre depuis quelques années une multitude de petites exploitations et un nombre important d'investisseurs privés qui se lancent dans la location meublée à titre privé.

Parallèlement, les principaux acteurs du marché se sont fortement professionnalisés en offrant un meilleur service à la clientèle « business », dans le but de la fidéliser. La professionnalisation du secteur se marque également dans d'autres villes telles qu'Anvers, et via la constitution d'une nouvelle association professionnelle regroupant les propriétaires de « business flats » en Belgique (Vereniging van BusinessFlat uitbaters ou VBF VZW : www.businessflats.org).

Le marché belge des « business flats » 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.

Le marché des « business flats » 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. Après avoir atteint son point le plus bas durant l'été 2009, le marché a commencé à se redresser durant le 1^{er} semestre de l'année 2010, tant sur le plan des taux d'occupation que des tarifs. Le secteur est de nouveau sous pression depuis début 2012 avec un phénomène d'augmentation de la volatilité des taux d'occupation et des tarifs.

L'activité de location d'appartements meublés se distingue en principe 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.

En Région flamande, cette activité est soumise à une réglementation spécifique dans le cadre du décret du 10 juillet 2008 sur le logement touristique. En Région bruxelloise, un projet d'ordonnance a récemment été proposé, par lequel les locations d'appartements meublés avec prestations de service seraient désormais régies par le cadre réglementaire qui s'appliquera aux logements touristiques.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.3. Le marché du logement des seniors

3.3.1. Belgique³²

En 2013, le nombre de biens sur le marché des maisons de repos a stagné à 1.537 (-2 par rapport à 2012) alors que le nombre total de lits a augmenté de 2,2 % (137.165 lits). Les ASBL en Flandre et le secteur privé à Bruxelles enregistrent la plus forte augmentation avec +3,5 % dans les deux cas.

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. Allemagne

Le vieillissement de la population et l'amélioration de l'espérance de vie touchent tant l'Allemagne que la Belgique, mais sur base de populations de tailles très différentes. L'Allemagne compte environ 81 millions d'habitants, parmi lesquels environ 16 millions ont plus de 65 ans (20 %) et environ 8 millions plus de 75 ans (10 %), contre respectivement environ 11 millions, 2 millions (18 %) et 1 million (9 %) en Belgique. 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 personne nécessitant des soins, qui augmentera d'environ 2 millions aujourd'hui à environ 3 millions en 2030.

Actuellement, il existe en Allemagne environ 800.000 lits répartis dans plus de 11.000 maisons de repos. Celles-ci sont exploitées par des opérateurs sans but lucratif (environ 55 %), des opérateurs privés (environ 40 %) ou des opérateurs publics (environ 5 %), dans un marché très fragmenté. La part de marché des cinq plus grands opérateurs est estimée à environ 8 %.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 importantes dans le secteur du logement collectif de soins en Allemagne.

3.4. Le marché des hôtels³³

Sur base des chiffres disponibles (jusqu'à fin novembre 2013), le marché hôtelier belge présente un bilan positif pour 2013. Dans l'ensemble, le taux d'occupation (à +/- 72 %) et le RevPar (Revenu par chambre disponible) ont légèrement augmenté. Les prix moyens sont restés pratiquement stables dans les segments de moyenne et haut de gamme (3 et 4 étoiles).

Au niveau régional, les villes d'art flamandes continuent à bien performer. Les taux d'occupation mensuels de toutes les villes étaient jusqu'à fin novembre 2013 à peine au-dessus de ceux de 2012. Le taux d'occupation des hôtels à Louvain a connu un pic en septembre 2013 (+/-82 % sur base des données couvrant 40 % des hôtels). Bruges a connu le taux d'occupation le plus élevé en août (+/- 86 % sur base des données couvrant 61 % des hôtels). Aussi bien Louvain, entre autre grâce à l'exposition de Coxcie au Museum M, que Bruges, grâce à la commémoration de la Première Guerre mondiale (1914-1918), devraient être en mesure de renforcer leur attractivité comme pôles touristiques.

L'inauguration de Het Tafelrond (4 étoiles, 44 chambres) sur le Grote Markt à Louvain devrait avoir lieu fin 2015. Par ailleurs, dans le cadre du projet Zeventuinen, des travaux pour un hôtel de 26 chambres sont prévus en 2014 dans l'ancienne fabrique de cigares Vander Elst située Nobelstraat. A Bruges, aucun nouveau projet de développement hôtelier n'est connu à ce jour.

Le taux d'occupation des hôtels au Limbourg se trouve en moyenne sous celui 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 des taux d'occupation considérables avec des mois record jusqu'à 70 % (sur base des données couvrant 34 % des hôtels 3 et 4 étoiles).

Au niveau des investissements, le groupe Accor a annoncé dans le courant du troisième trimestre la vente de 4 hôtels belges : le Sofitel Le Louise à Bruxelles et trois hôtels Formule 1. Par ailleurs, au niveau global, 2013 fut une bonne année en terme d'investissements, avec un volume investi de +/- 10 milliards € dans la zone EMEA.

³³ Rédigé le 10 janvier 2014, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, de Crombrughe & Partners SA.
Source : Toerisme Vlaanderen, Fgov, MKG Hospitality

³² Rédigé le 10 janvier 2014, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Stadim SCRL.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Rapport des experts³⁴

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur du patrimoine d'Aedifica en date du 31 décembre 2013.

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 728.243.740 € au 31 décembre 2013, dont 702.539.675 € pour les immeubles de placement en exploitation. Actuellement, les loyers contractuels s'élèvent à 42.263.442 € ce qui correspond à un rendement locatif initial de 6,02%³⁵ 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 43.523.390 €, soit un rendement locatif initial de 6,20%³⁶ 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 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

³⁴ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord des experts de Crombrughe & Partners SA et Stadim SCRL.

³⁵ 5,99 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

³⁶ 6,17 % 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

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 14 février 2014

Céline Janssens, MRE, MRICS, et Katrien Van Grieken, MRE, Stadim SCRL le 13 février 2014

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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	31/12/2013	31/12/2012
I. Revenus locatifs		19.453	18.037
II. Reprise loyers cédés escomptés		0	0
III. Charges relatives à location		-45	-69
Résultat locatif net		19.408	17.968
IV. Récupération de charges immobilières		14	24
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		481	510
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		-481	-510
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		-779	-773
Résultat immobilier		18.643	17.219
IX. Frais techniques		-440	-473
X. Frais commerciaux		-246	-240
XI. Charges et taxes immeubles non loués		-73	-63
XII. Frais de gestion immobilières		-385	-339
XIII. Autres charges immobilières		-593	-539
Charges immobilières		-1.737	-1.654
Résultat d'exploitation des immeubles		16.906	15.565
XIV. Frais généraux de la société		-1.999	-1.764
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		-19	15
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		14.888	13.816
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	54
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement		990	9.926
Résultat d'exploitation		15.878	23.796
XX. Revenus financiers		128	190
XXI. Charges d'intérêts nettes		-5.329	-5.427
XXII. Autres charges financières		-378	-360
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	926	-1.792
Résultat financier		-4.653	-7.389
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Résultat avant impôt		11.225	16.407
XXV. Impôts des sociétés		131	-29
XXVI. Exit tax		0	0
Impôt		131	-29
Résultat net		11.356	16.378
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Part du groupe		11.356	16.378
Résultat de base par action (€)	10	1,15	2,17
Résultat dilué par action (€)	10	1,15	2,17

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Etat du résultat global consolidé

Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	31/12/2013	31/12/2012
I. Résultat net	11.356	16.378
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	-2.378	-209
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	1.493	-2.795
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	132
Résultat global	10.471	13.506
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	10.471	13.506

3. Bilan consolidé

ACTIF (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2013	30/06/2013
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles		20	21
C. Immeubles de placement	6	728.244	642.844
D. Autres immobilisations corporelles		1.823	1.849
E. Actifs financiers non courants		743	968
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		193	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Total actifs non courants		732.879	647.538
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		2.929	2.514
E. Créances fiscales et autres actifs courants		843	893
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	1.778	725
G. Comptes de régularisation		312	527
Total actifs courants		5.862	4.659
TOTAL ACTIF		738.741	652.197

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	31/12/2013	30/06/2013
(x 1.000 €)			
I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère			
A. Capital	7	248.072	248.072
B. Prime d'émission		64.730	64.730
C. Réserves		52.290	41.686
D. Résultat net de l'exercice		11.356	27.671
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		376.448	382.159
II. Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		376.448	382.159
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	8	275.951	171.484
C. Autres passifs financiers non courants	9	29.804	32.373
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		0	0
Passifs non courants		305.755	203.857
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit	8	42.957	55.721
C. Autres passifs financiers courants	9	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a. Exit tax		3.322	137
b. Autres		7.574	7.479
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		2.685	2.844
Passifs courants		56.538	66.181
PASSIFS		362.293	270.038
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		738.741	652.197

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

Semestre clôturé le 31 décembre	31/12/2013	31/12/2012
(x 1.000 €)		
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	11.356	16.378
Intérêts minoritaires	0	0
Impôts	-131	29
Amortissements	293	278
Réductions de valeur	34	58
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-990	-9.926
Plus-values nettes réalisées	0	-54
Résultat financier	4.653	7.389
Variation des créances commerciales (+/-)	-449	191
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	50	2.668
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	215	308
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax)	123	483
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	-158	-449
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	14.996	17.353
Impôts payés	-90	-54
Flux de trésorerie opérationnels nets	14.906	17.299
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-5	-6
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation	-30.699	-1.788
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-262	-138
Acquisitions de projets de développement	-17.008	-9.945
Cessions d'immeubles de placement	0	248
Variation nette des créances non courantes	0	0
Investissements nets en autres immobilisations	0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets	-47.974	-11.629
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais	0	96.854
Cessions d'actions propres	28	30
Dividende de l'exercice précédent	-16.211	-13.305
Variation nette des lignes de crédit bancaires	71.099	-83.704
Variation nette des autres emprunts	0	0
Charges financières nettes payées	-5.504	-5.543
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	-10.108	0
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	-5.183	-834
Flux de trésorerie de financement nets	34.121	-6.502
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	1.053	-832
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de la période	725	2.041
Flux de trésorerie totaux de la période	1.053	-832
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de la période	1.778	1.209

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	01/07/2012	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	31/12/2012
Capital	180.873	66.385	800	0	0	0	0	248.058
Prime d'émission	34.261	30.469	0	0	0	0	-1	64.730
Réserves	37.104	0	0	30	-2.872	2.033	1	36.296
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	71.727	0	0	0	132	9.478	-1	81.336
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.430	0	0	0	-209	0	0	-13.639
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	-17.906	0	0	0	-2.795	-75	0	-20.776
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	-8.082	0	0	0	0	-9.385	1	-17.466
h. Réserve pour actions propres	-114	0	0	30	0	0	0	-84
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	4.909	0	0	0	0	2.015	1	6.925
Résultat net de l'exercice	15.338	0	0	0	16.378	-15.338	0	16.378
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	267.576	96.854	800	30	13.506	-13.305	0	365.461
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	267.576	96.854	800	30	13.506	-13.305	0	365.461

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Semestre clôturé le 31 décembre (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
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

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 sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) 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 stables 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.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 NYSE 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 2013 a été approuvée par le Conseil d'administration le 17 février 2014 pour publication le 18 février 2014 (conformément au calendrier financier publié par Aedifica dans son rapport financier annuel précédent).

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 2013. 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 31 décembre 2013 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 2013 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 relatif aux sicafi du 7 décembre 2010.

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 2013 repris dans le rapport financier annuel 2012/2013.

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, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (notamment les produits dérivés).

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 2013, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés :

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Amendement à la norme IFRS 1 « Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants » (applicable au 1^{er} juillet 2013) ;
- Amendement à la norme IAS 19 « Avantages du personnel » (applicable au 1^{er} juillet 2013) ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 20 « Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert » (applicable au 1^{er} juillet 2013) ;
- Amendement à la norme IFRS 7 « Informations à fournir – Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » (applicable au 1^{er} juillet 2013) ;
- Amendement à la norme IFRS 1 « Prêts publics » (applicable au 1^{er} juillet 2013) ;
- Amélioration de 5 normes IFRS (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34) publiées en mai 2012 (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2013).

La norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » entrée en vigueur pour le groupe depuis le 1^{er} juillet 2013, n'a pas eu d'autre effet que la prise en résultat au cours de la période (sur la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement ») de montants (produit de 1,5 million €) qui auraient été directement comptabilisés en capitaux propres avant l'entrée en vigueur de cette norme.

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 2012/2013 (voir pages 116 à 120 du rapport financier annuel 2012/2013). Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés, à l'exception de la règle I.C. 1.3. (« Traitement des différences lors de l'entrée en portefeuille ») ci-dessous qui a été adaptée de manière prospective au 1^{er} juillet 2013 à l'occasion de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 13 « Evaluation de la juste valeur » :

Si lors d'une opération telle que mentionnée en section I.C. 1.1 (« Valeur d'acquisition ») en page 117 du rapport financier annuel 2012/2013, l'évaluation des immeubles par l'expert à la valeur d'investissement conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie en section I.C. 1.1, la différence, après déduction de l'exit tax, est comptabilisée de la manière suivante :

- la différence négative entre juste valeur et valeur d'investissement attribuable aux droits de mutation estimés est directement comptabilisée en capitaux propres sur la ligne « I.C.c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement »,
- et le solde est enregistré sur la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement » du compte de résultats.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 très 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 €)	31/12/2013					
	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

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

(x 1.000 €)	31/12/2012					
	Logement des seniors	Immeubles à appartements*	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
RESULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs	9.536	6.161	2.391	0	-51	18.037
Résultat locatif net	9.536	6.104	2.379	0	-51	17.968
Résultat immobilier	9.536	5.356	2.379	0	-51	17.220
Résultat d'exploitation des immeubles	9.535	3.747	2.370	-37	-51	15.564
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT	9.536	3.742	2.364	-1.826	0	13.816
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE						
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	325.496	198.135	74.826	0	0	598.457
Projets de développement	0	0	0	20.320	0	20.320
IMMEUBLES DE PLACEMENT						618.777
Autres actifs	0	0	0	9.078	0	9.078
TOTAL ACTIF						627.855

* Répartis respectivement (revenus locatifs, résultat locatif net, résultat immobilier, résultat d'exploitation des immeubles, résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille, immeubles de placement en exploitation, projets de développement, autres actifs) comme suit.

Immeubles à appartements non meublés: 31 décembre 2013: 3.481 k€, 3.442 k€, 3.439 k€, 2.510 k€, 2.507 k€, 144.858 k€, 0 k€, 0 k€
31 décembre 2012: 3.496 k€, 3.448 k€, 3.460 k€, 2.600 k€, 2.600 k€, 136.243 k€, 0 k€, 0 k€

Immeubles à appartements meublés: 31 décembre 2013: 2.558 k€, 2.552 k€, 1.791 k€, 1.040 k€, 1.035 k€, 63.187 k€, 0 k€, 0 k€
31 décembre 2012: 2.665 k€, 2.656 k€, 1.896 k€, 1.147 k€, 1.142 k€, 61.892 k€, 0 k€, 0 k€

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 2012/2013 (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.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 01/07/2012	583.403	9.314	592.717
Acquisitions	13.912	1.297	15.209
Cessions	-195	0	-195
Activation des charges d'intérêt	0	577	577
Activation de frais de personnel	0	33	33
Activation d'autres dépenses	2.371	23.676	26.047
Mise en exploitation	9.029	-9.029	0
Variation de la juste valeur	6.248	2.765	9.013
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-557	0	-557
Valeur comptable au 30/06/2013	614.211	28.633	642.844
Valeur comptable au 01/07/2013	614.211	28.633	642.844
Acquisitions	64.343	3.426	67.769
Cessions	0	0	0
Activation des charges d'intérêt	0	441	441
Activation de frais de personnel	0	20	20
Activation d'autres dépenses	1.143	15.037	16.180
Mise en exploitation	22.600	-22.600	0
Variation de la juste valeur	243	747	990
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Valeur comptable au 31/12/2013	702.540	25.704	728.244

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
SZ AGO	Logement des seniors	21	-	1/08/2013, 22/11/2013, 28/12/2013	Acquisition d'immeubles
Patrius Invest SA	Logement des seniors	16	0479.910.468	29/08/2013	Acquisition de titres
Immo Dejoncker SA	Immeubles à appartements	10	0862.084.431	21/10/2013	Acquisition de titres
Aedifica Invest Dilsen SA	Logement des seniors	5	0849.347.737	16/12/2013	Acquisition de titres
De Stichel SA	Logement des seniors	11	0436.377.363	16/12/2013	Acquisition de titres
Total		63			

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

** et d'intégration en résultat.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.7. Note annexe 7: capital

Le capital d'Aedifica n'a pas évolué au cours du semestre. Les augmentations de capital jusqu'au 30 juin 2013 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2012/2013. 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.

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5 % des actions, sont mentionnés ci-dessous (conformément aux déclarations de transparence reçues par la société au 31/12/2013) :

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

Aedifica SA détient 34 actions propres.

6.8. Note annexe 8: dettes financières

(x 1.000 €)	31/12/2013	30/06/2013
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	275.951	171.484
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	42.957	55.721
TOTAL	318.908	227.205

Aedifica dispose au 31 décembre 2013 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 six banques (Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof, Banque LBLux, BNP Paribas Fortis, ING, KBC Bank) totalisant 370 millions € :

- Aedifica peut utiliser 347 millions € suivant ses besoins, pour autant que le ratio 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 23 millions €.

Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé, au cours du semestre, à 4,0 % après activation des intérêts intercalaires (4,0 % en 2012/2013) ou à 4,3 % avant activation des intérêts intercalaires (4,2 % en 2012/2013).

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Au 31 décembre 2013, Aedifica n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers, à l'exception des hypothèques données sur les immeubles situés en Allemagne à hauteur de 14 millions €.

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

- 2013/2014 :	30
- 2014/2015 :	65
- 2015/2016 :	85
- 2016/2017 :	75
- 2017/2018 :	62
- 2018/2019 :	30
- 2019/2020 :	0
- 2020/2021 :	2
- > 2022/2023 :	<u>21</u>
	370

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 ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

(x 1.000 €)	31/12/2013	30/06/2013
Dettes financières	318.908	227.205
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-1.778	-725
DETTE FINANCIÈRE NETTE	317.130	226.480

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 se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (interest rate swaps ou « IRS ») qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, soit des produits dérivés (principalement des « multi-callable interest rate swaps » ou « multi-callable IRS », caps et collars) 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 2012/2013. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Les tableaux ci-dessous présentent le détail des instruments de couverture.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Analyse au 31 décembre 2013 : Instrument	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 €)
Multi-callable IRS*	29.254	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-8.253
IRS*	10.611	1/04/2011	3	32	-	4,89	-3.793
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	0
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	-2.082
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.123
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-1.833
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.247
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.571
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.270
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-1.958
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-546
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-398
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	11
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	0
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-2.729
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	7
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	16
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	134
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	132
TOTAL	439.865						-29.503

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

Analyse au 30 juin 2013 : Instrument	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 €)
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-3.004
Multi-callable IRS*	29.746	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-9.115
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-169
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-97
IRS*	10.693	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.268
Cap	25.000	3/10/2011	1	2	-	2,25	0
Cap	25.000	1/11/2011	1	2	-	1,75	0
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	0
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	-2.235
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.305
IRS	25.000	2/04/2013	1	1	-	0,12	1
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-1.985
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.351
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.667
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.332
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.002
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-495
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-347
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	8
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	66
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	12
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	45
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	51
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	181
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	161
TOTAL	577.439						-31.847

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

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le montant notionnel total de 440 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 250 millions €,
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 90 millions €,
- instruments à départ décalé : 100 millions €

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (- 29.503 k€) se ventile comme suit : 301 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 29.804 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 (581 k€), l'impact IAS 39 sur les capitaux propres de la sicafi s'élève à -30.084 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 2013 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 (+1.493 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2012/2013 (charge de 137 k€) qui a été affectée en 2012/2013 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2013. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace (soit une charge de 123 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 €)	31/12/2013	30/06/2013
Partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés :		
En début de période	-16.637	-17.906
Variation de la partie efficace de la variation de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-1.948	-4.454
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés en couverture	3.304	5.723
EN FIN DE PERIODE	-15.281	-16.637

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

Outre la charge de 123 k€ citée ci-dessus, le résultat financier comprend un produit de 1.049 k€ (31 décembre 2012 : une charge de 1.650 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.

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 2013 et le 31 décembre 2013 qui a conduit à comptabiliser un produit de 926 k€ dans le compte de résultats et de 1.493 k€ directement dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des interest rate swaps pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 803 k€ (786 k€ au 30 juin 2013). 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 792 k€ (773 k€ au 30 juin 2013) 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 :

	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	11.356	16.378
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	9.903.148	7.558.301
EPS de base (en €)	1,15	2,17
EPS dilué (en €)	1,15	2,17

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 €)	31/12/2013	31/12/2012
Résultat net (part du groupe)	11.356	16.378
Moins: Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	-990	-9.926
Moins: Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-54
Moins: Impôts différés	-193	0
Moins: Variation de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39)	-926	1.792
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	9.247	8.190
Dénominateur* (en actions)	9.903.400	8.715.113
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (en €)	0,93	0,94

* Nombre de droits au dividende attendus en fin d'exercice.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 2013	30 juin 2013
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net hors IAS 39	41,05	40,23
Impact IAS 39	-3,04	-3,28
Actif net	38,01	36,95
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	9.903.656	9.902.998

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 38,59 € par action du 30 juin 2013 publié dans le rapport financier annuel 2012/2013 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2013, et doit donc maintenant être corrigé de 1,64 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2013. Ce montant correspond au montant total du dividende (16,2 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2013 (9.902.998) et est inférieur au montant des coupons n°10 et n°11 (1,86 € par action), certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis.

6.12. Note annexe 12: éléments éventuels et engagements

Un relevé des éléments éventuels et engagements au 30 juin 2013 est fourni en note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2012/2013 (voir pages 141-144). 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 redéveloppement de la maison de repos Salve à Brasschaat

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec Armonea, à financer la rénovation et le redéveloppement de la maison de repos Salve pour un budget maximum de 8,4 millions €. Les travaux de construction sont en cours.

1.2. Rénovation et extension de la maison de repos Plantijn à Kapellen

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec Armonea, à financer la rénovation et l'extension de la maison de repos Plantijn pour un budget maximum de 7,6 millions €. Le permis d'urbanisme a été délivré. Les travaux préparatoires sont en cours.

6.13. Note annexe 13 : dividendes payés

L'assemblée générale du 25 octobre 2013 a approuvé l'affectation proposée par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2012/2013. Un dividende de 1,86 € a dès lors été octroyé aux actions ayant droit à la totalité du dividende, et mis en paiement le 4 novembre 2013 (coupons n°10 et n°11). Un dividende adapté a, le cas échéant, été octroyé aux actions n'ayant temporairement pas droit à la totalité du dividende. Le montant total distribué s'élève à 16,2 millions € (correspondant à un coupon moyen de 1,64 € par action).

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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.

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 (0,6 million € pour le premier semestre de l'exercice 2013/2014 ; 1,1 million € pour l'exercice 2012/2013).

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – 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 2013

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Aedifica SA (la "Société") arrêté au 31 décembre 2013, 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 2013 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 les Normes Internationales 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's). 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 2013 ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour la période de six mois clos à cette date, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 17 février 2014
Ernst & Young Reviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire
représentée par
Jean-François Hubin
Associé

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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'avéreraient 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 Pierre Iserbyt, administrateur indépendant 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.

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 au 31 décembre 2013	10
5. Rendement brut par secteur d'activité	12
6. Analyse des comptes consolidés semestriels	13
7. Perspectives	18
8. Ranking Aedifica	19
9. Principaux risques et incertitudes	19
10. Transactions avec les parties liées	20
11. Corporate governance	20
12. Expert immobilier indépendant	20
II. EPRA	21
III. Aedifica en Bourse	22
1. Cours et volume	22
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica	24
3. Actionnariat	25
4. Agenda de l'actionnaire	25
IV. Rapport immobilier	26
1. Portefeuille immobilier consolidé	26
2. Analyse du portefeuille d'immeubles en exploitation	30
3. Le marché immobilier	32
4. Rapport des experts	37
V. Etats financiers consolidés résumés	39
1. Compte de résultats consolidé	39
2. Etat du résultat global consolidé	40
3. Bilan consolidé	40
4. Tableau de flux de trésorerie consolidé	42
5. Etat consolidé de variation des capitaux propres	43
6. Notes annexes	44
7. Rapport du commissaire (revue limitée)	57
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles	58
VII. Déclaration des personnes responsables	58

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 18 février 2014 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Sicafi publique de droit belge depuis le 8 décembre 2005

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 et de Crombrugghe & Partners SA

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 anglaise³⁷.

³⁷ La version française du document a force de preuve. Les autres versions sont des traductions et sont établies sous la responsabilité d'Aedifica.