

DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Siège social : Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles

Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)

(la « Société »)

Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 1^{er} trimestre 2015/2016

- **Taux d'occupation record de 98,2 % pour la partie non meublée du portefeuille et à un niveau de 81,4 % pour les immeubles à appartements meublés**
- **Revenus locatifs en hausse de 26 % par rapport au 30 septembre 2014**
- **Juste valeur des immeubles de placement de 1.036 millions € au 30 septembre 2015, en hausse de 31 millions € par rapport au 30 juin 2015**
- **Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation de 7 millions €, soit +0,7 %, prise en résultat depuis le début de l'exercice 2015/2016**
- **Taux d'endettement de 37,6 % au 30 septembre 2015**
- **2 entrées en portefeuille dans le secteur du logement des seniors en Belgique au cours du trimestre**
- **Aedifica a reçu en septembre le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel 2013/2014, et en octobre le prix de la meilleure communication financière dans la catégorie « Mid & Small Cap » décerné par l'Association Belge des Analystes Financiers**



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Résumé de l'activité depuis le 1^{er} juillet 2015

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, qui s'articule principalement autour de la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe de l'Ouest, a continué à lui valoir la confiance du marché, comme le démontre l'évolution du cours de l'action sur le trimestre sous revue, passant de 50,30 € au 30 juin 2015 à 53,18 € au 30 septembre 2015. Continuant sur sa lancée, le cours a clôturé le mois d'octobre à 60,99 €.

Le trimestre sous revue a été marqué par une série de nouveaux investissements, exclusivement dans le secteur du logement des seniors. Ce sont ainsi deux immeubles (la maison de repos Résidence de la Houssière dans la Province du Hainaut et l'immeuble de résidence-services Senior Flandria dans la Province de Flandre occidentale) qui ont tout d'abord rejoint le patrimoine belge du Groupe, quelques jours après l'augmentation de capital en espèces de 153 millions € clôturée avec succès le 29 juin 2015. Il a aussi vu l'achèvement des chantiers de rénovation et/ou d'extension des maisons de repos Salve à Brasschaat (Province d'Anvers) et Pont d'Amour à Dinant (Province de Namur). Par ailleurs, Aedifica a annoncé début octobre l'acquisition par le Groupe de deux maisons de repos (Vinkenbosch à Hasselt dans la Province du Limbourg et Heydeveld à Opwijk dans la Province du Brabant flamand), ainsi qu'un accord de principe pour la construction d'une maison de repos à Malines (Province d'Anvers) et un nouveau projet d'extension d'une maison de repos en Allemagne (Die Rose im Kalletal à Kalletal en Rhénanie-du-Nord-Westphalie) entrée en portefeuille en décembre 2014.

Au cours du premier trimestre, la juste valeur des immeubles de placement a crû d'une trentaine de millions € pour s'établir à 1.036 millions € (contre 1.005 millions € au début de la période).

Mais Aedifica ne se contente pas d'investir. Elle continue à gérer au mieux son patrimoine, qu'il s'agisse :

- du logement des seniors, qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de valeur (72 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) et de revenus locatifs (72 %) ;
- des immeubles à appartements (qui représentent 21 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) ; ou
- des hôtels (qui, pour rappel, ne constituent plus pour Aedifica qu'un secteur résiduaire non stratégique représentant à peine 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation).

Ceci se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs (soutenus par un taux d'occupation record de 98,2 % pour la partie non meublée du portefeuille, et de 81,4 % pour sa partie meublée), qui atteignent 14,2 millions € sur le 1^{er} trimestre (contre 11,2 millions € un an plus tôt).

Au terme du 1^{er} trimestre, la société est en avance sur les prévisions trimestrielles (tant en termes de revenus locatifs que de résultat hors IAS 39 et IAS 40) dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2015/2016 présentées dans le rapport financier annuel 2014/2015 (section 11.2 du rapport de gestion consolidé). Le taux d'endettement consolidé s'élève à 37,6 % au 30 septembre 2015 (contre 37,0 % au 30 juin 2015).

Sans même tenir compte de nouvelles opportunités en Belgique et en Allemagne, la croissance future de la société est aussi assurée par les engagements d'acquisition, de rénovation, d'extension et de



DECLARATION INTERMEDIAIRE **Information réglementée**

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

redéveloppement relatifs à de nombreux sites. Ces projets s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de la société qui porte, dans le segment du logement des seniors, tant sur le renforcement et l'amélioration des sites existants que sur le développement de nouveaux projets en partenariat avec des locataires/exploitants. Le pipeline de projets de ce type arrêté au 30 septembre 2015 représente un budget cumulé de 150 millions € d'engagements, à investir sur un horizon de quatre ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets intéressants.

Enfin, 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.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Evénements importants

2.1. Acquisitions



Projet de construction d'une maison de repos à Malines

2.1.1. Acquisition de la maison de repos Résidence de la Houssière à Braine-le-Comte (Province du Hainaut, Belgique)

Le 2 juillet 2015, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la société La Croix Huart SA. La Croix Huart est propriétaire du terrain sur lequel est située la maison de repos Résidence de la Houssière à Braine-le-Comte. La Résidence de la Houssière bénéficie d'une excellente localisation dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Braine-le-Comte, une commune d'environ 20.000 habitants située à une vingtaine de kilomètres de Mons. La maison de repos comprend actuellement 94 lits agréés. L'immeuble initial, qui date de la fin des années 1990, a été complété par une nouvelle aile en 2006. Le site dispose par ailleurs d'une réserve foncière d'environ 1,5 ha, représentant un potentiel d'extension. Le site est exploité par la SA Résidence de la Houssière, un acteur local présent dans le monde des soins aux seniors depuis plus de 20 ans. La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Le rendement initial triple net qui sera perçu par le groupe Aedifica s'élève à environ 6 % sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans accordée à Résidence de la Houssière SA. Cette transaction se réalisera en deux phases :

- Acquisition de 100 % des actions de la SA La Croix Huart (le 2 juillet 2015), nue-propiétaire du terrain sur lequel un droit de superficie est constitué ;
- Transfert de la propriété de l'immeuble à la SA La Croix Huart suite à la fin du droit de superficie (le 31 décembre 2015).



DECLARATION INTERMEDIAIRE **Information réglementée**

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.1.2. Acquisition de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria à Bruges (Province de Flandre Occidentale, Belgique)

Aedifica a acquis le 9 juillet 2015 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions des sociétés Senior Hotel Flandria SA et Patrimoniale Flandria SA. Senior Hotel Flandria SA est propriétaire de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria situé à Bruges. Patrimoniale Flandria SA est propriétaire du terrain sur lequel est située la résidence-services. La résidence-services Senior Flandria bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Bruges, chef-lieu de la Province de Flandre Occidentale qui compte environ 117.000 habitants. L'immeuble, qui date de 1991, comprend actuellement 108 appartements d'une chambre et des communs (surface globale d'environ 6.500 m²). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement de seniors qui offre de nombreux services (conciergerie, protection intrusion, système d'appel, restaurant, fitness, bar, animation, coiffeur, service technique, service d'entretien) et propose différents types de soins (kinésithérapie, soins à domicile, ...). La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Il est exploité par la SPRL Happy Old People (contrôlée par le groupe Armonia) sur base d'un bail à long terme de type triple net dont la durée résiduelle s'élève à environ 20 ans. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %.

2.1.3. Accord-cadre pour la construction d'une maison de repos à Malines (Province d'Anvers, Belgique)

Le 29 septembre 2015, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord-cadre pour la construction d'une maison de repos. Le site dédié au projet bénéficie d'une bonne localisation, à proximité immédiate du centre de Malines, une ville d'environ 84.000 habitants. Le quartier où se situe le projet, fera l'objet d'un redéveloppement qui devrait être finalisé vers 2025. Le projet, pour lequel une demande de permis d'urbanisme sera introduite dans les meilleurs délais, consiste en la construction d'une nouvelle maison de repos qui totalisera 128 unités (100 lits et 28 appartements de résidence-services). Les travaux devraient débuter au cours du troisième trimestre de l'année 2016. La réception provisoire est prévue au cours du troisième trimestre de l'année 2018. Dès réception provisoire des travaux, Aedifica fera l'acquisition (avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société détenant le site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 17 millions €. La maison de repos sera exploitée par l'ASBL Het Spreeuwenhof (une entité du groupe Armonia) sur base d'un contrat à long terme de type triple net. Le rendement initial triple net sera d'environ 6 %. L'accord-cadre est soumis à des conditions suspensives telles que l'obtention du permis d'urbanisme.

2.1.4. Acquisition de la maison de repos Vinkenbosch à Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)

Le 1^{er} octobre 2015, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la société Vinkenbosch SA. Vinkenbosch SA est propriétaire de la maison de repos Vinkenbosch. Elle bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel et verdoyant, à proximité immédiate du centre de Kermt, une entité de Hasselt. Cette ville, chef-lieu de la Province de Limbourg, compte environ 75.000 habitants. Le site comprend un immeuble existant et un terrain nu. L'immeuble existant, qui date



DECLARATION INTERMEDIAIRE **Information réglementée**

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

partiellement des années 1990, comprend actuellement 59 lits agréés. Un projet de développement est prévu pour (i) la construction d'une nouvelle maison de repos sur le terrain nu et (ii) la rénovation de l'immeuble existant. Après réalisation de ce projet, la capacité totale du site atteindra 100 unités (80 unités dans la maison de repos et 20 appartements de résidence-services dans l'immeuble existant). Le budget d'investissement prévu pour le projet s'élève à environ 12 millions €. La réception de l'immeuble neuf est attendue pour la fin de l'année 2016. La valeur conventionnelle du site existant (y compris terrain) s'élève à environ 4 millions €. Il est exploité par l'ASBL Vinkenbosch (Senior Living Group) sur base d'un contrat à long terme de type triple net. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %. Compte tenu du projet de développement, l'investissement total sur le site représentera un montant d'environ 16 millions €.

2.1.5. Nouveau projet d'extension de la maison de repos Die Rose im Kalletal à Kalletal (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

Le 1^{er} octobre 2015, Aedifica a annoncé un nouveau projet d'extension de la maison de repos Die Rose im Kalletal, propriété d'Aedifica (via Aedifica Luxembourg I SARL) depuis le 16 décembre 2014. Le projet consiste en la construction d'un nouvel immeuble de 28 lits destiné à l'accueil des personnes souffrant de démence. Cette extension portera la capacité totale du site à 96 lits. Le montant d'investissement pour le projet s'élève à moins de 3 millions €, générant un rendement locatif brut initial de plus de 6 % sur base d'un contrat à long terme de type double net. L'extension, dont la réception est attendue pour la fin de l'année 2015, entrera en portefeuille au cours du premier semestre de 2016. Aedifica bénéficiera d'une garantie triple net de 10 ans pour l'entretien de l'immeuble. L'accord qui a été conclu pour cette extension est encore soumis aux conditions suspensives habituelles en Allemagne pour ce type de transaction.

2.1.6. Acquisition de la maison de repos Heydeveld à Opwijk (Province du Brabant flamand, Belgique)

Le 2 octobre 2015, Aedifica a acquis la maison de repos Heydeveld. Elle bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre d'Opwijk. L'immeuble, datant de 2005, comprend actuellement 75 lits agréés. Le site offre par ailleurs un potentiel de développement important. L'opération a été réalisée via :

- l'apport en nature du terrain sur lequel l'immeuble est situé et de la nue-propriété de l'immeuble ;
- et l'acquisition (par Aedifica SA et sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des parts de Heydeveld SPRL, usufruitier de l'immeuble.

La transaction a partiellement été financée par l'émission de 19.856 nouvelles actions Aedifica à hauteur de 1 million €. Les nouvelles actions sont totalement libérées et sans désignation de valeur nominale. Elles donnent droit au dividende depuis le 2 octobre 2015 et seront admises à la cotation après détachement du coupon relatif au dividende de l'exercice 2015/2016 qui aura en principe lieu le 2 novembre 2016. La valeur conventionnelle du site global s'élève à environ 9 millions €. Il est exploité par l'ASBL Heydeveld sur base d'un contrat à long terme de type triple net. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %. L'ASBL Heydeveld est un acteur local présent dans le monde des soins aux seniors depuis plus de 10 ans.



DECLARATION INTERMEDIAIRE **Information réglementée**

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.2. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

2.2.1. Mise en exploitation de la dernière phase des travaux de rénovation et d'extension de la maison de repos Salve à Brasschaat (Province d'Anvers, Belgique)

Les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos Salve à Brasschaat ont été achevés au cours du premier trimestre 2015/2016.

2.2.2. Mise en exploitation de l'extension de la maison de repos Pont d'Amour à Dinant (Province de Namur, Belgique)

Les travaux d'extension de la maison de repos Pont d'Amour à Dinant ont été achevés au cours du premier trimestre 2015/2016. Le site a désormais une capacité de 150 résidents, contre 74 avant les travaux.

2.3. Projets de développement en cours

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- Helianthus (extension d'une maison de repos à Melle, Flandre Oriental, Belgique) ;
- Marie-Louise (rénovation et reconversion en appartements de résidence-services à Wemmel, Brabant Flamand, Belgique) ;
- Villa Temporis (construction d'une maison de repos à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;
- Au Bon Vieux Temps (construction d'une maison de repos à Mont-Saint-Guibert, Brabant Wallon, Belgique) ;
- Op Haanven (extension et rénovation d'une maison de repos à Veerle-Laakdal, Anvers, Belgique) ;
- Plantijn (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen, Anvers, Belgique) ;
- Leopoldspark (construction d'une maison de repos à Leopoldsburg, Limbourg, Belgique) ;
- Oase Aarschot Poortvelden (construction d'une maison de repos à Aarschot, Brabant Flamand, Belgique) ;
- Oase Glabbeek (construction d'une maison de repos à Glabbeek, Brabant Flamand, Belgique).



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.4. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2015/2016 :

- échéance fin octobre d'une ligne de crédit de 30 millions € fournie par ING ;
- prolongation en novembre de la ligne de crédit de 25 millions € fournie par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe (« CENFE »), portant son échéance de juin 2016 à juillet 2018.

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

- 2015/2016 :	30
- 2016/2017 :	150
- 2017/2018 :	92
- 2018/2019 :	127
- 2019/2020 :	80
- 2020/2021 :	2
- 2021/2022 :	25
- > 2022/2023 :	<u>14</u>
	520



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2015/2016

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) s'inscrit en hausse et s'élève à 14,2 millions € pour le premier trimestre de l'exercice en cours, soit +26 % par rapport à la même période de l'exercice précédent, et est largement supérieur au budget (c.-à-d. aux prévisions trimestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2015/2016 présentées dans le rapport financier annuel 2014/2015), grâce aux deux acquisitions de juillet 2015 qui n'avaient pas été budgétées, et à la bonne performance des immeubles à appartements.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	30 septembre 2015	30 septembre 2014	Var. (%) à périmètre constant	Var. (%)
Logement des seniors	10.197	7.313	+0,6%	+39,4%
Immeubles à appartements	3.008	2.924	+2,9%	+2,9%
Hôtels et autres	997	1.000	-0,3%	-0,3%
Intersectoriel	-30	-26		
Total	14.172	11.211	+1,1%	+26,4%

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+39,4 % à périmètre variable et +0,6 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère plus de 72 % du chiffre d'affaires.

Les revenus locatifs des immeubles à appartement sont en hausse de 2,9 %, tandis que ceux des hôtels et autres sont désormais stables.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Patrimoine au 30 septembre 2015

Au cours du premier trimestre de l'exercice en cours, la juste valeur des **immeubles de placement en exploitation** (y compris les actifs détenus en vue de la vente, représentant moins de 2 millions €) a augmenté de 35 millions €, passant d'une juste valeur de 983 millions € à 1.018 millions € (soit 1.036 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement, et les actifs détenus en vue de la vente. Cette croissance (de 4 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours du premier trimestre (voir section 2.1. ci-dessus), de la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir section 2.2. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+7,0 millions € ou +0,7 % sur le premier trimestre). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +5,8 millions €, ou +0,8 % ;
- immeubles à appartements : +1,0 million €, ou +0,5 % ;
- hôtels et autres : +0,1 million €, ou +0,2 %.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 155 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 496.000 m², constitués principalement de :

- 70 sites de logement de seniors d'une capacité de 6.769 résidents ;
- 865 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 72 % logement des seniors ;
- 21 % immeubles à appartements ;
- 7 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 88 % en Belgique dont :
 - 46 % en Flandre ;
 - 29 % à Bruxelles ;
 - et 13 % en Wallonie.
- 12 % en Allemagne.

Le **taux d'occupation¹ pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 93 % de la juste valeur des immeubles en exploitation) a atteint un taux record de 98,2 % au 30 septembre 2015, et légèrement au-dessus du niveau atteint au 30 juin 2015 (97,9 %).

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 81,4 % sur le trimestre, en hausse sensible par rapport au taux d'occupation réalisé sur le premier trimestre de l'exercice précédent (71,3 %).

¹ Le taux d'occupation se calcule comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels + garanties de revenus locatifs) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables.
- Pour les appartements meublés : % des jours loués depuis le début de l'exercice comptable. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le **taux d'occupation global**² du portefeuille a atteint 98 % au 30 septembre 2015.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, identique par rapport à celle du 30 juin 2015. Selon la « Belgian RREC Overview » (publiée le 1^{er} octobre 2015 par la Banque Degroof), Aedifica se place de loin à la première position en termes de durée résiduelle moyenne des baux. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

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).

30 septembre 2015						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation***	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	729.674	215.884	72.822	1.018.380	17.313	1.035.693
Loyers contractuels annuels	42.732	12.199 *	4.559	59.490	-	59.490
Rendement brut (%)**	5,9%	5,6%	6,3%	5,8%	-	-

30 juin 2015						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation***	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	696.272	214.461	72.696	983.429	21.734	1.005.163
Loyers contractuels annuels	41.038	11.866 *	4.538	57.442	-	57.442
Rendement brut (%)**	5,9%	5,4%	6,2%	5,8%	-	-

30 septembre 2014						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation***	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	530.267	210.340	73.387	813.994	23.831	837.825
Loyers contractuels annuels	31.481	11.639 *	4.574	47.694	-	47.694
Rendement brut (%)**	5,9%	5,4%	6,2%	5,8%	-	-

* 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). En Allemagne, le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire, notamment l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble (contrats « double net »).

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

² Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Actif net par action au 30 septembre 2015

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

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39³, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 46,34 € au 30 septembre 2015 contre 45,29 € par action au 30 juin 2015.

Actif net par action (en €)	30 septembre 2015	30 juin 2015
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net hors IAS 39	46,34	45,29
Impact IAS 39	-2,86	-2,70
Actif net	43,48	42,59
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	14.045.931	14.045.931

Pour comparer l'actif net au cours de bourse, il convient encore de tenir compte du détachement du coupon n°14 qui a lieu le 10 juin 2015 dans le cadre de l'augmentation de capital du 29 juin 2015. Compte tenu de ce dernier élément, l'actif net par action peut être estimé à un montant ajusté de 41,92 € après impact IAS 39, ou de 44,78 € avant impact IAS 39.

7. Perspectives

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

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

- La focalisation de la stratégie de la Société sur le segment du logement des seniors en Europe de l'Ouest, en combinaison avec la diversification de ses investissements, tant dans le secteur du logement des seniors que dans le secteur des immeubles à appartements dans les grandes villes belges lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Notons cependant que les revenus des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont les plus sensibles à la conjoncture.
- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 20 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure partie de ses revenus futurs à long terme.
- Ses investissements en appartements lui offrent un potentiel de plus-values.

³ L'impact IAS 39 de -2,86 € par action au 30 septembre 2015 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 40 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 520 millions € dont seuls 30 millions € arriveront à échéance d'ici la fin de l'exercice 2015/2016. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont quasi totalement couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 37,6 % au 30 septembre 2015 (très éloigné du maximum légal de 65 % s'imposant aux SIR et du maximum contractuel de 60 % résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la Société a fait preuve depuis de nombreuses années. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 150 millions € d'engagements au 30 septembre 2015, dont approximativement 134 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de quatre ans) et de réaliser de nouveaux investissements.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport financier annuel 2014/2015, restent inchangées à 2,05 € brut par action, en augmentation par rapport au dividende distribué pour l'exercice 2014/2015.

8. Ranking Aedifica

Selon la « Belgian RREC Overview » (publiée le 1^{er} octobre 2015 par la Banque Degroof), Aedifica est actuellement la 4^{ème} SIR en termes de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement. De plus, en termes de volume moyen échangé en Bourse, Aedifica se classe à la 4^{ème} place avec un volume moyen journalier de 820 k€ sur les douze derniers mois.

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

Le 9 septembre 2015, Aedifica a obtenu le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel 2013/2014, rejoignant ainsi le peloton de tête des 106 sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

Par ailleurs, lors de la 55^{ème} édition du Prix de la meilleure communication financière qui s'est tenue le 12 octobre 2015, l'Association Belge des Analystes Financiers (ABAF/BFVA) a décerné à Aedifica le prix de la meilleure communication financière dans la catégorie « Mid & Small Cap », qui recouvrait 34 sociétés cotées dans tous les secteurs d'activité, évaluées par 92 analystes.



DECLARATION INTERMEDIAIRE **Information réglementée**

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

9. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 3 à 11 du rapport financier annuel 2014/2015 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2015/2016.

Pour rappel, il existe un risque (dont la presse s'est fait l'écho depuis le 4 août 2015) d'augmentation du précompte mobilier (qui pourrait être porté de 15 % à 27 %) pour les dividendes qui seront distribués en 2016 et les années suivantes, dans le cadre de la réforme fiscale (généralement qualifiée de « tax shift » dans la presse) en cours d'élaboration par le gouvernement. La disparition éventuelle du taux de précompte mobilier réduit de 15 % pour les SIR résidentielles peut cependant aussi constituer une opportunité pour Aedifica, en élargissant la palette potentielle de ses investissements futurs.

10. Corporate governance

10.1. Renouvellement de mandat

L'assemblée générale ordinaire du 23 octobre 2015 a renouvelé, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2018), le mandat de Monsieur Stefaan Gielens, en qualité d'administrateur exécutif.

10.2. Nomination de trois nouveaux administrateurs

L'assemblée générale ordinaire a également approuvé, avec effet immédiat et pour une période de 3 ans (jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2018), la nomination de trois nouveaux administrateurs, à savoir Madame Katrien Kesteloot, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif, Madame Elisabeth May-Roberti, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif, et Monsieur Serge Wibaut, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif.

10.3. Administrateurs sortants

Le conseil d'administration tient à renouveler ici ses remerciements chaleureux aux administrateurs sortants, Madame Brigitte Gouder de Beauregard (représentant permanent de RE-Invest SA), Monsieur Pierre Iserbyt (représentant permanent de Serdiser SCA) et Madame Hilde Laga pour leur dévouement.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

10.4. Comités

Pour rappel, vu la nouvelle composition du conseil d'administration, la composition des comités a été adaptée comme suit :

a) Le comité d'audit se compose désormais des membres suivants :

- Madame Adeline Simont
Président du comité
Administrateur
- Madame Katrien Kesteloot
Administrateur indépendant
- Monsieur Serge Wibaut
Administrateur indépendant

Il est prévu dans la charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica que la présidence du comité d'audit soit assurée par un administrateur indépendant. Néanmoins, dans un souci de continuité, le conseil d'administration a souhaité que Madame Adeline Simont, membre du comité d'audit depuis sa création en 2006, assume de façon temporaire la présidence du comité dans la mesure où les deux autres membres sont de nouveaux administrateurs.

b) Le comité de nomination et de rémunération se compose désormais des membres suivants :

- Madame Adeline Simont
Président du comité
Administrateur
- Madame Elisabeth May-Roberti
Administrateur indépendant
- Monsieur Jean Franken
Administrateur indépendant

c) Le comité d'investissement se compose désormais des membres suivants :

- Monsieur Jean Franken
Président du comité
Administrateur indépendant
- Madame Sophie Maes
Administrateur indépendant
- Monsieur Olivier Lippens
Administrateur
- Monsieur Stefaan Gielens
Administrateur délégué – Membre du comité de direction – CEO
- Monsieur Jean Kotarakos
Administrateur – Membre du comité de direction – CFO



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

11. Calendrier financier⁴

Calendrier financier	
Résultats semestriels 31.12.2015	23/02/2016
Déclaration intermédiaire au 31.03.2016	18/05/2016
Communiqué annuel 30.06.2016	5/09/2016
Rapport financier annuel 2015/2016	23/09/2016
Assemblée générale ordinaire 2016	28/10/2016
Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2015/2016 ("ex-date")	2/11/2016

⁴ Ces dates sont sous réserve de modification.



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

Annexe I : Investissements réalisés depuis l'augmentation de capital de juin 2015

(en millions €)		Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Total
Résidence de la Houssière	Belgique	10	-	10
Senior Flandria	Belgique	10	-	10
Malines	Belgique	-	17	17
Kalletal (extension)	Allemagne	-	3	3
Vinkenbosch	Belgique	4	12	16
Heydeveld	Belgique	9	-	9
Total au 5 octobre 2015		33	32	65



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexe II : Projets et rénovations en cours au 30 septembre 2015 (en millions €)⁵

Projets et rénovations (en millions €)		Inv. estimé	Inv. au 30 septembre 2015	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
Divers	Divers	2	2	0	2015/2016	Rénovation de 2 immeubles résidentiels
't Hoge	Courtrai	2	0	2	2015/2016	Extension et rénovation d'une maison de repos
Helianthus	Melle	4	1	3	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Marie-Louise	Wemmel	4	2	2	2015/2016	Rénovation et reconversion en appartements de résidence-services
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Construction d'une maison de repos
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	4	6	2016/2017	Construction d'une maison de repos
Op Haanven	Veerle-Laakdal	4	1	4	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
La Ferme Blanche	Remicourt	6	0	6	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Air du Temps	Chênée	7	0	7	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Plantijn	Kapellen	8	0	7	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
Résidence du Lac	Bruxelles	5	0	5	2017/2018	Construction d'un immeuble à appartements
De Stichel	Vilvoorde	4	0	4	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
III. Réserves foncières et autres						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	2	2	0	-	
Résidence la Houssière	Braine-le-Comte	2	2	0	-	
Platanes	Bruxelles	0	0	0	-	
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Leopoldspark	Leopoldsborg	20	0	20	2015/2016	Construction d'une nouvelle maison de repos
Die Rose im Kalletal	Kalletal	3	0	3	2015/2016	Construction d'une nouvelle maison de repos
Projets Oase	Aarschot & Glabbeek	28	0	28	2016-2017	Construction de 2 nouvelles maisons de repos
Malines	Malines	17	0	17	2018/2019	Construction d'une nouvelle maison de repos
Total		150	16	134		
Variation de la juste valeur		-	1	-		
Montant au bilan			17			

⁵ Un nouveau projet s'ajoute à cette liste de projets et de rénovations : il s'agit de Vinkenbosch pour environ 12 millions € (voir communiqué de presse du 1^{er} octobre 2015).



DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 17 novembre 2015 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Aedifica est une société immobilière réglementée publique de droit belge spécialisée en immobilier résidentiel. Elle a développé un portefeuille de plus de 1 milliard € autour des axes suivants :

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

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

Sa capitalisation boursière était de 856 millions € au 30 octobre 2015.

Aedifica fait partie des indices EPRA.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire

Stefaan Gielens mrics
Chief Executive Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 72 - Fax: +32 2 626 07 71
stefaan.gielens@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
Chief Financial Officer

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 626 07 73 - Fax: +32 2 626 07 71
jean.kotarakos@aedifica.be
www.aedifica.be

Martina Carlsson
Control & Communication Manager

Louizalaan 331 (bus 8) / Avenue Louise 331 (bte 8)
B-1050 Brussels - Belgium
Tel: +32 2 627 08 93 - Fax: +32 2 626 07 71
Mobile: +32 478 67 86 76
martina.carlsson@aedifica.be
www.aedifica.be

