

## **DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée**

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

<p><b>Déclaration intermédiaire du conseil d'administration 3<sup>ème</sup> trimestre 2011/2012</b></p>
---

- Mise en exploitation de quatre nouveaux immeubles depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012 :
  - la phase I de l'extension de la maison de repos Séniorerie La Pairelle à Wépion ;
  - la phase I de l'extension de la maison de repos Résidence Exclusiv à Evere ;
  - la nouvelle maison de repos Pont d'Amour à Dinant ;
  - l'extension de l'hôtel Martin's Klooster à Leuven.
- Taux d'occupation record de 97,9 % pour la partie non meublée du portefeuille et à un niveau de 80,6% pour les immeubles à appartements meublés
- Revenus locatifs consolidés en hausse de 20 %
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation de 8 millions €, soit + 1,43 % depuis le 30 juin 2011
- Portefeuille d'immeubles de placement de 579 millions € en juste valeur au 31 mars 2012, en croissance de 61 millions € par rapport au 30 juin 2011
- Prévision inchangée pour le dividende de l'exercice en cours (1,82 € par action)

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

2/15

### 1. Résumé de l'activité depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012

Le début de l'année civile 2012 (second semestre de l'exercice 2011/2012) aura été positivement marqué par la mise en exploitation de **quatre nouveaux immeubles** à la suite de l'achèvement et de la réception provisoire de chantiers importants qui figuraient jusqu'ici dans la liste des « projets et rénovations en cours » de la sicafi. La concrétisation de ces projets, initiés au cours des exercices précédents, illustre la vision immobilière qu'Aedifica développe en partenariat avec ses principaux locataires :

- **L'extension (en deux phases) de la maison de repos Séniorerie La Pairelle à Wépion** (acquise en 2008 avec deux parcelles de terrain adjacentes) permettra à son exploitant (le groupe Armonea, leader en Belgique dans le monde des soins aux seniors) de doubler à terme la capacité d'accueil du site, idéalement situé près de Namur, sur les berges de la Meuse. La phase I du projet a été achevée et réceptionnée en janvier dernier. Aedifica va maintenant pouvoir débiter la rénovation et l'extension du bâtiment initial acquis en 2008 (phase II du projet).
- **L'extension (en deux phases) de la Résidence Exclusiv à Evere**, développée sur un terrain contigu (acquis fin 2008) à celui de la construction initiale (acquise début 2008) a d'ores et déjà permis à son exploitant (le groupe Senior Living Group, acteur de référence en Belgique dans le monde des soins aux seniors) de quasiment augmenter de moitié le nombre de résidents. La phase I du projet a été achevée et réceptionnée en mars dernier. Le budget résiduel réservé pour l'extension de cette maison de repos permettra encore de financer la construction d'un étage supplémentaire sur la construction initiale (phase II du projet).
- **La nouvelle maison de repos Pont d'Amour à Dinant**, exploitée par le groupe Armonea, a été développée sur un terrain acquis en 2010, idéalement situé à proximité du centre historique de Dinant et de sa citadelle tout en étant entouré d'un joli cadre verdoyant. L'immeuble, qui est maintenant achevé (phase I), a été réceptionné en plusieurs étapes qui se sont clôturées début avril 2012. Le terrain présente encore un important potentiel de développement (phase II).
- **L'extension de l'hôtel Martin's Klooster à Leuven** (acquis en 2006) a été réalisée en exécution d'une convention cadre conclue en 2007 avec l'exploitant du site, le groupe Martin's Hotels. Les travaux ont débuté en 2009 ; le chantier s'est achevé et a été réceptionné mi-avril 2012. Le Martin's Klooster constitue désormais un hôtel unique en son genre, au cœur de la vieille ville de Leuven, « 4 étoiles », comptant 103 chambres (dont 64 nouvelles), un nouveau centre de conférence, un lounge bar, un nouveau lobby réception, une nouvelle orangerie dédiée aux événements et un nouveau parking privé souterrain de 50 places.

Parallèlement, Aedifica continue à gérer au mieux son patrimoine existant (en ce compris les trois immeubles acquis au cours du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice), qu'il s'agisse des immeubles résidentiels ou mixtes, des immeubles à appartements meublés, du logement des seniors (qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de juste valeur ou de revenus locatifs), ou des hôtels. Ceci se traduit par l'excellent niveau des **revenus locatifs** (soutenu par un taux d'occupation record de 97,9% pour la partie non meublée du portefeuille), en hausse de 20%, malgré la moindre

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

3/15

performance des immeubles à appartements meublés due à l'amplification (déjà signalée<sup>1</sup>) de la volatilité saisonnière découlant du contexte économique morose. Les premières indications pour le dernier trimestre de l'exercice 2011/2012 évoluent déjà dans le sens d'une normalisation du taux d'occupation des immeubles à appartements meublés.

La **juste valeur des immeubles de placement** a continué à croître pour atteindre 579 millions € au 31 mars 2012. La variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation, comptabilisée en résultat, s'est élevée à +8 millions €, soit +1,43%, depuis le début de l'exercice.

Les **prévisions de dividende** pour l'exercice en cours restent inchangées à 1,82 € par action.

---

<sup>1</sup> Voir rapport financier semestriel du 14 février 2012.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

4/15

### 2. Evénements importants

#### 2.1. Durant le 3<sup>ème</sup> trimestre

##### 2.1.1. Réceptions d'immeubles

Au cours du troisième trimestre de l'exercice 2011/2012, la réception provisoire a été accordée pour les chantiers suivants :

- **L'extension (en deux phases) de la maison de repos Séniorerie La Pairelle à Wépion** (acquise en 2008 avec deux parcelles de terrain adjacentes) permettra à son exploitant (le groupe Armonea, leader en Belgique dans le monde des soins aux seniors) de doubler à terme la capacité d'accueil du site, idéalement situé près de Namur, sur les berges de la Meuse. La phase I du projet a été achevée et réceptionnée le 26 janvier 2012. Elle a été construite selon les dernières normes en vigueur en matière d'isolation thermique et de performance énergétique et peut de plus être qualifiée d'immeuble à basse énergie (K=27). Le montant de l'investissement s'est élevé à 6,4 millions €. La capacité de la maison de repos est actuellement inchangée à 51 lits agréés, les résidents ayant été transférés du bâtiment initial vers le nouveau. Un budget de 2,2 millions € est réservé pour la phase II du projet (rénovation et extension du bâtiment initial acquis en 2008).



Séniorerie La Pairelle

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

5/15

- **L'extension (en deux phases) de la Résidence Exclusiv à Evere**, développée sur un terrain contigu (acquis fin 2008) à celui de la construction initiale (acquise début 2008) a d'ores et déjà permis à son exploitant (le groupe Senior Living Group, acteur de référence en Belgique dans le monde des soins aux seniors) de quasiment augmenter de moitié le nombre de résidents. La phase I du projet a en effet été achevée et réceptionnée le 8 mars 2012, et la capacité de la maison de repos a été portée de 71 à 104 lits agréés. L'extension a été construite selon les dernières normes en vigueur en matière d'isolation thermique et de performance énergétique (K=31). Le budget résiduel réservé pour l'extension de cette maison de repos permettra de financer la construction d'un étage supplémentaire sur le bâtiment initial acquis en 2008 (phase II du projet) et d'encore augmenter la capacité de ce site bruxellois. Au total, le budget d'investissement réservé pour les phases I et II est de 3,2 millions €.



Résidence Exclusiv

Deux autres chantiers ont été réceptionnés après la fin du 3ème trimestre de l'exercice (voir point 2.2.1.).

### 2.1.2. Projets en cours

Le rapport immobilier du rapport financier semestriel<sup>1</sup> comprend un tableau décrivant les projets en cours au 31 décembre 2011. Les projets réceptionnés depuis lors figurent aux points 2.1.1. ci-dessus et 2.2.1. ci-dessous. De plus, un nouveau projet d'extension de la maison de repos Aux Deux Parcs à Jette a été initié pour lequel un budget de 1,7 million € a été réservé.

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- De Edelweis (extension d'une maison de repos à Begijnendijk) ;
- Rue Haute (rénovation d'un immeuble à appartements à Bruxelles) ;
- Koning Albert I (rénovation et extension d'une maison de repos à Dilbeek) ;
- Séniorerie La Pairelle (phase II, voir le point 2.1.1. ci-dessus) ;
- Résidence Exclusiv (phase II, voir le point 2.1.1. ci-dessus).

Les conditions suspensives pour l'extension de la maison de repos Eyckenborch à Gooik et du projet de construction d'une nouvelle maison de repos à Wemmel ont été levées en mars 2012. Les travaux d'extension débuteront au cours du quatrième trimestre de l'exercice.

---

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 14 février 2012.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

6/15

### 2.1.3. Financement

La sicafi a conclu le 23 janvier 2012 une nouvelle ligne de crédit de 30 millions € fournie par KBC pour une durée de 5 ans, utilisable sous forme d'avance à terme fixe.

Les lignes de crédit de la sicafi s'élèvent depuis lors à 362 millions €; les 60 millions € arrivant à échéance en 2012 (juillet) ont déjà été refinancés par les crédits bilatéraux conclus le 24 octobre 2011 (30 millions €) et le 23 janvier 2012 (30 millions €).

### 2.1.4. Acquisitions et cessions

Aucune opération d'acquisition ou de cession n'est intervenue durant le troisième trimestre de l'exercice 2011/2012.

Par ailleurs, l'assemblée générale extraordinaire du 21 mars 2012<sup>1</sup> a approuvé tous les points mis à l'ordre du jour, dont notamment :

- la fusion simplifiée par absorption de la SA ALWN acquise le 7 septembre 2011<sup>2</sup> ;
- la fusion simplifiée par absorption de la SA Ter Venne acquise le 7 septembre 2011<sup>2</sup> ;
- la fusion simplifiée par absorption de la SA Siracam acquise le 5 octobre 2011<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Voir communiqué de presse du 21 mars 2012 pour la liste des points approuvés.

<sup>2</sup> Voir communiqué de presse du 8 septembre 2011.

<sup>3</sup> Voir communiqué de presse du 5 octobre 2011.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

7/15

### 2.2. Après le 3<sup>ème</sup> trimestre

#### 2.2.1. Réceptions d'immeubles

Après la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'exercice 2011/2012, la réception provisoire a été accordée pour les projets suivants :

- **La nouvelle maison de repos Pont d'Amour à Dinant**, exploitée par le groupe Armonea, a été développée sur un terrain acquis en 2010, idéalement situé à proximité du centre historique de Dinant et de sa citadelle tout en étant entouré d'un joli cadre verdoyant. L'immeuble, qui est maintenant achevé (phase I), a été réceptionné en plusieurs étapes qui se sont clôturées le 6 avril 2012, et dispose de 74 lits agréés. Il a été construit selon les dernières normes en vigueur en matière d'isolation thermique (K=31). Le montant investi pour ce projet s'est élevé à 8,0 millions €, dont 7,4 millions € pour la phase I. Il dépasse le budget initialement prévu (6,7 millions € pour la phase I), la redevance emphytéotique étant augmentée à due concurrence. Ceci aura permis de réaliser un projet s'inscrivant dans une stratégie plus large de développement futur du foncier (phase II). Les terrains disponibles, déjà acquis par la sicafi en 2010, permettraient en effet de quasiment doubler la capacité de la maison de repos et de construire des appartements de résidence-services. Ce projet d'extension est actuellement à l'étude avec Armonea.



Pont d'Amour

Par ailleurs, signalons que le groupe Armonea a transféré les lits et les résidents de la maison de repos Logis de Famenne (acquise par Aedifica en 2008) de Wanlin vers la nouvelle maison de repos de Dinant. Le groupe Armonea, qui continue à assumer ses obligations d'emphytéote de Logis de Famenne, examine différentes pistes de réaffectation du site de Wanlin, en concertation avec Aedifica.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

8/15

- **L'extension de l'hôtel Martin's Klooster à Leuven** (acquis en 2006) a été réalisée en exécution d'une convention cadre conclue en 2007 avec l'exploitant du site, le groupe Martin's Hotels. Le projet prévoyait initialement la construction de 58 nouvelles chambres. Les travaux ont débuté en 2009 ; le chantier s'est achevé et a été réceptionné le 16 avril 2012. L'extension a été construite selon les dernières normes en vigueur en matière d'isolation thermique et de performance énergétique (K=36 et 38). Le montant de l'investissement s'est élevé à 12,6 millions €. Il dépasse le budget prévu (12,0 millions €), la redevance emphytéotique étant augmentée à due concurrence. Ceci aura permis de réaliser un projet plus ambitieux (notamment en terme de nombre de chambres). Le Martin's Klooster constitue désormais un hôtel unique en son genre, au cœur de la vieille ville de Leuven, « 4 étoiles », comptant 103 chambres (dont 64 nouvelles), un nouveau centre de conférence, un lounge bar, un nouveau lobby réception, une nouvelle orangerie dédiée aux événements et un nouveau parking privé souterrain de 50 places .



Martin's Klooster<sup>1</sup>

### 2.2.2. Acquisitions et cessions

Le 11 avril 2012, Aedifica a fait l'acquisition d'un appartement de l'immeuble Ring situé Plantin-Moretuslei 107-115 à 2018 Anvers. Aedifica détient désormais 87 des 98 appartements de cet immeuble entré en portefeuille en 2007.

Le 30 avril 2012, Aedifica a déposé au greffe du Tribunal de commerce un projet de scission mixte de la société anonyme de droit belge Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (en abrégé SIFI LOUISE) visant notamment à entraîner le transfert à Aedifica d'un terrain appartenant à SIFI LOUISE, situé à Bruxelles dans le quartier Louise, d'une valeur conventionnelle de 0,8 million €. Les négociations sont toujours en cours. Le cas échéant, une assemblée générale extraordinaire sera convoquée en temps opportun.

Aucune opération de cession n'est intervenue après le troisième trimestre de l'exercice 2011/2012.

---

<sup>1</sup> Photographie : © 2012 Yvan Glavie.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

9/15

### 3. Chiffre d'affaires du 3ème trimestre

Grâce à la croissance du portefeuille et à la bonne performance du portefeuille pré-existant, le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) s'inscrit en forte hausse et s'élève à 25,2 millions € pour les trois premiers trimestres de l'exercice en cours (1er juillet 2011 – 31 mars 2012), soit + 20 % par rapport à la même période de l'exercice précédent<sup>1</sup>.

De plus, les revenus locatifs consolidés pour les trois premiers trimestres de l'exercice sont supérieurs aux prévisions<sup>2</sup>.

Pour le troisième trimestre de l'exercice en cours (1<sup>er</sup> janvier 2012 – 31 mars 2012), le chiffre d'affaires consolidé de la sicafi s'élève à 8,4 millions €, en hausse de 17 % par rapport aux 7,2 millions € enregistrés au 31 mars 2011.

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	T1	T2	T3	31 mars 2012	T1	T2	T3	31 mars 2011
Immeubles résidentiels ou mixtes	1.792	1.810	1.794	5.396	1.564	1.575	1.593	4.732
Immeubles à appartements meublés	1.359	1.444	1.238	4.041	1.199	1.274	1.357	3.830
Logement des seniors	4.016	4.350	4.441	12.807	3.158	3.175	3.346	9.679
Hôtels et autres	991	1.016	999	3.006	934	934	943	2.811
Intersectoriel	-25	-25	-23	-73	-19	-19	-20	-58
<b>Total</b>	<b>8.133</b>	<b>8.595</b>	<b>8.449</b>	<b>25.177</b>	<b>6.836</b>	<b>6.939</b>	<b>7.219</b>	<b>20.994</b>
<i>Variation</i>	19%	24%	17%	20%				

### 4. Patrimoine au 31 mars 2012

Valeur du portefeuille immobilier (x1.000€)	31 mars 2012		30 juin 2011	
Immeubles de placement	579.355		518.101	
Moins: projets de développement	-21.471		-14.315	
<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>557.884</b>	100%	<b>503.786</b>	100%
dont:				
Immeubles résidentiels ou mixtes	134.273	24%	132.061	26%
Immeubles à appartements meublés	60.194	11%	52.213	10%
Logement des seniors	302.902	54%	260.178	52%
Hôtels et autres	60.515	11%	59.334	12%

Au cours des trois premiers trimestres de l'exercice en cours, la juste valeur des **immeubles de placement en exploitation** a augmenté de 54 millions €, passant d'une juste valeur de 504 millions € à 558 millions € (soit + 11 %). Cette croissance provient des acquisitions réalisées au cours du premier

<sup>1</sup> A périmètre constant: +2% (immeubles résidentiels ou mixtes: +2%, immeubles à appartements meublés: -5%, logement des seniors: +3%, hôtels et autres : +7%).

<sup>2</sup> C'est-à-dire supérieurs aux revenus locatifs consolidés trimestriels sur base desquels la prévision annuelle pour l'exercice 2011/2012, publiée dans le rapport financier annuel 2010/2011, a été déterminée.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

10/15

semestre, de la mise en exploitation de projets de développements achevés au cours du troisième trimestre (Séniorerie La Pairelle et Résidence Exclusiv – voir point 2.1.1. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+8 millions € ou +1,43 % sur les trois premiers trimestres).

Au 31 mars 2012, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 121 biens, d'une surface bâtie totale de 284.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 543 appartements non meublés ;
- 295 appartements meublés ;
- 34 maisons de repos comprenant 3.223 lits, 2 immeubles comprenant 61 appartements de résidence-services ;
- et 6 hôtels comprenant 457 chambres.

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

- 54 % logement des seniors ;
- 35 % immeubles à appartements ou mixtes dont :
  - 24 % immeubles à appartements non meublés ;
  - et 11 % immeubles à appartements meublés.
- 11 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 48 % à Bruxelles ;
- 36 % en Flandre ;
- et 16 % en Wallonie.

**Le taux d'occupation<sup>1</sup> pour la partie non meublée du patrimoine** s'est élevé à un taux record de 97,9% au 31 mars 2012, identique à celui du 31 décembre 2011 (30 juin 2011 : 97,4 % ; 31 mars 2011 : 97,6%).

**Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine** a quant à lui atteint 80,6% sur les trois premiers trimestres de l'exercice, en baisse par rapport au taux d'occupation réalisé sur les trois premiers trimestres de l'exercice précédent (85,7%) et par rapport au taux d'occupation du 1<sup>er</sup> semestre de l'exercice en cours (84,3%), à la suite de l'amplification de la volatilité saisonnière (due au contexte économique morose) déjà signalée dans le rapport financier semestriel du 14 février dernier. Les premières indications pour le dernier trimestre de l'exercice 2011/2012 montrent par contre une normalisation du taux d'occupation des immeubles à appartements meublés au-dessus de 80%.

La **durée résiduelle moyenne pondérée des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 17 ans, identique à celle au 31 décembre 2011.

<sup>1</sup> Le taux d'occupation se calcule comme suit :

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

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

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

11/15

### 5. Actif net par action au 31 mars 2012

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 39<sup>1</sup> et après prise en compte du paiement du dividende 2010/2011 en octobre 2011<sup>2</sup>, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 41,52 € au 31 mars 2012 contre 40,61 € par action au 31 décembre 2011.

Actif net par action (en €)	31 mars 2012	31 décembre 2011	30 juin 2011
<b>Sur base de la juste valeur des immeubles de placement</b>			
Actif net hors IAS 39	41,52	40,61	38,81
Dividende payé en octobre 2011	0,00	0,00	1,66
Impact IAS 39	<u>-4,34</u>	<u>-4,03</u>	<u>-1,82</u>
Actif net sur base de la juste valeur	37,18	36,58	38,65
<b>Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)</b>	7.175.730	7.175.488	7.089.195

### 6. 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 lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique.
- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors et les hôtels, 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 17 ans, lui confère une très bonne visibilité sur ses revenus futurs.
- Ses investissements en appartements (qu'ils soient meublés ou non meublés) lui offrent un potentiel important de plus-values. En outre, les revenus des immeubles à appartements meublés, bien que plus sensibles à la conjoncture que ceux des immeubles résidentiels ou mixtes, permettent généralement d'obtenir des rendements locatifs nets plus intéressants.

<sup>1</sup> L'impact IAS 39 de - 4,34 € par action au 31 mars 2012 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 31 millions €, enregistrée au passif du bilan. La variation de juste valeur des instruments de couverture, depuis le 30 juin 2011, est de -18 millions €, dont -11 millions € enregistrés directement en capitaux propres et -7 millions € enregistrés dans le compte de résultats.

<sup>2</sup> Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 40,47 € par action du 30 juin 2011 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2011, et doit donc être corrigé de 1,66 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2011. Ce montant correspond au montant total du dividende (11,8 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2011 (7.089.195) et est inférieur au montant des coupons n° 6 et 7 totalisant 1,82 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis).

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

12/15

- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 362 millions € dont seuls 60 millions arrivent à échéance en 2012 (en juillet, déjà refinancés). A ce jour, les tirages sur les lignes de crédit sont couverts à 99% par des instruments de couverture (interest rate swaps ou caps).
- Avec un taux d'endettement de 49% (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux sicafi), Aedifica jouit d'une excellente 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 lesquelles elle s'est engagée (totalisant approximativement 107 millions € au 31 mars 2012, dont 23 millions € seront en principe financés par l'émission de nouvelles actions Aedifica).

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport financier annuel 2010/2011, restent inchangées à 1,82 € par action, identique au dividende de l'exercice précédent.

### **7. Principaux risques et incertitudes**

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 9 du rapport financier annuel 2010/2011 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2011/2012.

De plus, les risques liés à la réglementation comprennent désormais les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur depuis la mise en place du gouvernement belge actuel, notamment en matière de fiscalité.

Suite aux lois fiscales du 28 décembre 2011 et du 29 mars 2012, nous comprenons que le **régime fiscal des dividendes** distribués par Aedifica se présente comme suit :

- Le précompte mobilier (« PM ») sur dividendes et intérêts a été porté à 21% (sauf pour le PM de 10% sur les boni de liquidation, le PM de 15% sur les bons d'Etat « Leterme » et sur les revenus d'épargne et les PM qui étaient déjà à 25%).

L'exonération de précompte mobilier visée par l'article 106, §8 ARE/CIR dont bénéficient les sicafi « résidentielles » n'a pas été modifiée à ce stade.

Les dividendes distribués par Aedifica restent donc exonérés du précompte mobilier de 21%.

- Pour les non-résidents belges, aucune imposition belge ne s'applique.
- Pour les résidents belges personnes physiques, la loi instaure à présent « une cotisation supplémentaire sur revenus mobiliers » de 4%.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

13/15

1. Il s'agit d'une cotisation assimilée à l'impôt des personnes physiques à charge des contribuables qui perçoivent des dividendes et des intérêts dont le montant total net s'élève à plus de 20.020 € (CIR, art. 174/1). Les bénéficiaires sociétés et autres personnes morales ne sont donc pas visés.

Les revenus à prendre en considération pour déterminer le seuil de 20.020 € sont tous les dividendes et intérêts, en ce compris ceux qui ne seraient pas soumis à un précompte mobilier ou à la cotisation spéciale, mais à l'exception des dividendes sur boni de liquidation (soumis au PM de 10%) et des intérêts des bons d'Etat « Leterme » (ainsi que la quotité exemptée des intérêts bancaires +/- 1.830 € qui n'est pas considérée comme un intérêt). En conséquence, les dividendes distribués par Aedifica sont à prendre en considération.

La cotisation spéciale de 4% s'applique à tous les dividendes et intérêts (cfr. art. 17, §1<sup>er</sup>, 1° et 2°), à l'exception des dividendes sur boni de liquidation, des intérêts et dividendes soumis au précompte mobilier de 25%, des intérêts de compte épargne et des intérêts des bons d'Etat « Leterme ». En conséquence, la cotisation spéciale de 4% est susceptible de s'appliquer aux dividendes distribués par Aedifica.

2. La cotisation de 4% sera due lors de l'enrôlement de l'impôt des personnes physiques, sauf si le bénéficiaire « opte » pour une retenue à la source de la cotisation supplémentaire de 4%.
3. Le débiteur du précompte mobilier (pour les titres nominatifs), ou l'agent payeur (dans les autres cas), devra déclarer à l'administration les informations relatives aux intérêts et dividendes distribués en identifiant les bénéficiaires sauf si ceux-ci optent pour la retenue à la source de 4%.

Aedifica ou l'agent payeur devra donc déclarer à l'administration les dividendes distribués et les bénéficiaires (personnes physiques), sauf si ceux-ci optent pour la retenue à la source de la cotisation supplémentaire de 4%. Dans ce dernier cas, Aedifica ou l'agent payeur devra retenir à la source et verser au trésor la cotisation supplémentaire de 4%. C'est, semble-t-il, contra legem que le formulaire 273C-2012 publié par l'administration fiscale pour la déclaration à la cotisation supplémentaire sur des revenus mobiliers exclut les actionnaires des sicafi résidentielles de la possibilité d'opter pour la retenue à la source de la cotisation de 4%.

4. Par ailleurs, une erreur de coordination des textes légaux s'est glissée dans la révision de l'article 313 CIR par la loi du 28 décembre 2011 qui, actuellement, ne tient pas compte des dividendes exonérés de PM. Sauf législation corrective, les actionnaires n'ayant pas opté pour la retenue à la source de la cotisation supplémentaire de 4% devront déclarer le dividende exonéré de précompte mobilier dans leur déclaration fiscale à l'IPP, où ce dividende pourrait être soumis à l'impôt au taux distinct de 21% (+4% de cotisation supplémentaire), ce qui n'était pourtant nullement l'intention du législateur si l'on se réfère au contenu des travaux parlementaires relatifs à la loi du 28 décembre 2011.

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

14/15

5. Les informations ci-dessus sont communiquées sous toutes réserves eu égard au fait qu'aucune directive claire n'a été donnée à ce jour par l'administration fiscale concernant les conséquences fiscales des lois du 28 décembre 2011 et 29 mars 2012 sur les dividendes distribués par les sicafi résidentielles.

### 8. Calendrier financier

Le calendrier financier présenté ci-dessous découle des décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 21 mars 2012.

Calendrier Financier	
Communiqué annuel 30.06.2012	4/09/2012
Rapport financier annuel 2011/2012	09/2012
Assemblée générale ordinaire 2012	26/10/2012
Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2011/2012 ("ex-date")	31/10/2012
Dividende - Date d'arrêté ("record date")	2/11/2012
Dividende - Paiement du coupon	5/11/2012
Déclaration intermédiaire	14/11/2012
Rapport financier semestriel 31.12.2012	02/2013
Déclaration intermédiaire	05/2013

## DECLARATION INTERMEDIAIRE Information réglementée

Le 16 mai 2012 – après clôture des marchés  
**Sous embargo jusqu'à 17h40**

15/15

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

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

### Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

### Pour toute information complémentaire

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



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

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



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

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



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

