

<b>40</b>				<b>1</b>	<b>EUR</b>	
NAT.	Date du dépôt	N° 0877.248.501	P.	U.	D.	C 1

**COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS**

**DONNÉES D'IDENTIFICATION**

DÉNOMINATION: **AEDIFICA, société immobilière réglementée**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Avenue Louise**

N°: **331-3 , boîte 8**

Code postal: **1050**

Commune: **Bruxelles 5**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de Commerce de **Bruxelles, néerlandophone**

Adresse Internet: <sup>1</sup> **www.aedifica.be**

Numéro d'entreprise **0877.248.501**

DATE **7/04/2017** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS **EN EUROS** <sup>2</sup>

approuvés par l'assemblée générale du **27/10/2017**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du **1/07/2016** au **30/06/2017**

Exercice précédent du **1/07/2015** au **30/06/2016**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~ <sup>3</sup> identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: **3**  
objet:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signataire  
(nom et qualité)  
**Stefaan GIELENS**  
Administrateur délégué

Signataire  
(nom et qualité)  
**Serge WIBAUT**  
Président du Conseil d'administration

<sup>1</sup> Mention facultative.

<sup>2</sup> Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

<sup>3</sup> Biffer la mention inutile.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES  
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE  
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE****LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

**WIBAUT Serge Profession : Administrateur de sociétés**

Vijversweg 29, 1640 Rhode-Saint-Genèse, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : - 26/10/2018

**LIPPENS Olivier Profession : Administrateurs de sociétés**

Dreef 46, 3090 Overijse, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : - 26/09/2016

**GIELENS Stefaan Profession : Administrateur de sociétés**

Leming 11, 3010 Kessel-Lo (Leuven), Belgique

Fonction : Administrateur délégué

Mandat : - 26/10/2018

**KOTARAKOS Jean Profession : Administrateur de sociétés**

Schildknaaplaan 32, 1640 Rhode-Saint-Genèse, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 25/10/2019

**SIMONT Adeline Profession : Administrateur de sociétés**

Ancien Dieweg 36, 1180 Bruxelles 18, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 27/10/2017

**FRANKEN Jean Profession : Administrateur de sociétés**

avenue du Joli Mai 30, 1332 Genval, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 25/10/2019

**MAES Sophie Profession : Administrateur de sociétés**

Moutstraat 9, 9000 Gent, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 27/10/2017

**HOHL Eric Profession : Administrateur de sociétés**

Avenue des Violettes 7, 1970 Wezembeek-Oppem, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 27/10/2017

**ROBERTI-MAY Elisabeth Profession : Administrateurs de sociétés**

avenue Maurice 22, 1050 Ixelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 26/10/2018

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

**KESTELOOT Katrien Profession : Administrateur de sociétés**

Hoveniersdreef 47, 3001 Heverlee, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 26/10/2018

**ERNST & YOUNG Bedrijfsrevisoren BV ovv SCRL 0446.334.711**

De Kleetlaan 2, 1831 Diegem, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B160

Mandat : - 27/10/2017

Représenté par :

1. HUBIN Jean-François

De Kleetlaan 2 , 1831 Diegem, Belgique

Réviseur d'entreprises, Numéro de membre : A1649

**COMPTE DE RÉSULTATS**

<i>Exercice clôturé le 30 juin (€)</i>		Notes annexes	2017	2016
I.	Revenus locatifs	4	61.108.124	53.437.790
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III.	Charges relatives à la location	5	-52.747	-34.154
	<b>Résultat locatif net</b>		<b>61.055.377</b>	<b>53.403.636</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	6	37.767	24.576
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	2.211.319	1.847.258
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	8	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9	-2.211.319	-1.847.258
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-917.539	-1.453.346
	<b>Résultat immobilier</b>		<b>60.175.605</b>	<b>51.974.866</b>
IX.	Frais techniques	11	-1.243.584	-1.117.731
X.	Frais commerciaux	12	-566.693	-584.014
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-165.134	-119.131
XII.	Frais de gestion immobilière	14	-936.553	-1.031.856
XIII.	Autres charges immobilières	15	-927.911	-1.196.726
	<b>Charges immobilières</b>		<b>-3.839.875</b>	<b>-4.049.458</b>
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>56.335.730</b>	<b>47.925.408</b>
XIV.	Frais généraux de la société	16	-7.731.979	-6.275.091
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	17	1.860.067	996.232
	<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>50.463.818</b>	<b>42.646.549</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	1.484.657	730.675
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20	9.433.527	12.636.589
XIX.	Autre résultat sur portefeuille	20	-1.210.273	1.047.276
	<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>60.171.729</b>	<b>57.061.089</b>
XX.	Revenus financiers	21	7.560.648	2.542.995
XXI.	Charges d'intérêts nettes	22	-14.323.085	-11.938.062
XXII.	Autres charges financières	23	-1.211.133	-1.066.872
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	47	6.075.079	-5.590.240
	<b>Résultat financier</b>		<b>-1.898.491</b>	<b>-16.052.179</b>
	<b>Résultat avant impôt</b>		<b>58.273.238</b>	<b>41.008.910</b>
XXIV.	Impôts des sociétés	24	-1.233.159	-668.059
XXV.	Exit tax	25	0	0
	<b>Impôt</b>		<b>-1.233.159</b>	<b>-668.059</b>
	<b>Résultat net</b>		<b>57.040.079</b>	<b>40.340.851</b>
	Résultat de base par action (€)	26	3,74	2,86
	Résultat dilué par action (€)	26	3,74	2,86

**ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b><i>Exercice clôturé le 30 juin (€)</i></b>		
I. Résultat net	57.040.079	40.340.851
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	7.276.276	-3.893.322
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
<b>Résultat global</b>	<b>64.316.355</b>	<b>36.447.529</b>

**BILAN****ACTIF****Exercice clôturé le 30 juin (€)**

	Notes annexes	2017	2016
<b>I. Actifs non courants</b>			
A. Goodwill	27	1.856.370	1.856.370
B. Immobilisations incorporelles	28	220.981	118.590
C. Immeubles de placement	29	1.145.673.044	986.575.350
D. Autres immobilisations corporelles	31	1.611.394	1.623.154
E. Actifs financiers non courants	32	313.628.663	91.869.265
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	54	0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>1.462.990.452</b>	<b>1.082.042.729</b>
<b>II. Actifs courants</b>		0	
A. Actifs détenus en vue de la vente	29	4.440.000	807.000
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	34	4.443.828	3.719.234
E. Créances fiscales et autres actifs courants	35	19.313.845	29.494.501
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	3.087.006	3.550.709
G. Comptes de régularisation	37	762.950	923.118
<b>Total actifs courants</b>		<b>32.047.629</b>	<b>38.494.562</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>1.495.038.081</b>	<b>1.120.537.291</b>

**CAPITAUX PROPRES ET PASSIF**

Exercice clôturé le 30 juin (€)		Notes annexes 38	2017	2016
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
A.	Capital		459.231.056	364.466.988
B.	Primes d'émission		287.193.649	155.509.408
C.	Réserves		74.809.878	56.985.424
	<i>a. Réserve légale</i>		0	0
	<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>		126.719.613	107.922.904
	<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>		-24.414.630	-20.032.462
	<i>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</i>		-16.418.339	-23.559.947
	<i>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</i>		-23.711.963	-18.256.390
	<i>h. Réserve pour actions propres</i>		0	0
	<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>		-213.151	110.488
	<i>m. Autres réserves</i>		0	0
	<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>		12.848.348	10.800.831
D.	Résultat net de l'exercice		57.040.079	40.340.851
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			<b>878.274.662</b>	<b>617.302.671</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>I. Passifs non courants</b>				
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières non courantes			
	a. Etablissements de crédit	40	525.519.867	413.214.697
C.	Autres passifs financiers non courants	32	33.786.555	46.055.125
	a. Instruments de couvertures autorisés		33.786.555	46.055.125
	b. Autres		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E.	Autres passifs non courants		0	0
F.	Passifs d'impôts différés		3.051.340	213.151
<b>Total des passifs non courants</b>			<b>562.357.762</b>	<b>459.482.973</b>
<b>II. Passifs courants</b>				
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières courantes			
	a. Etablissements de crédit	40	31.753.733	31.027.131
C.	Autres passifs financiers courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
	a. Exit tax	41	205.990	143.349
	b. Autres	41	18.513.235	8.099.387
E.	Autres passifs courants		0	0
F.	Comptes de régularisation	42	3.932.699	4.481.780
<b>Total des passifs courants</b>			<b>54.405.657</b>	<b>43.751.647</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			<b>616.763.419</b>	<b>503.234.620</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>			<b>1.495.038.081</b>	<b>1.120.537.291</b>

## ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Exercice clôturé le 30 juin (€)	2015	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	2016
Capital	360.633.356	970	3.832.662	0	0	0	0	364.466.988
Primes d'émission	151.388.194	0	4.121.214	0	0	0	0	155.509.408
Réserves	43.284.098	0	0	0	-3.893.322	17.594.648	0	56.985.424
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	93.597.481	0	0	0	0	14.325.423	0	107.922.904
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-20.032.462	0	0	0	0	0	0	-20.032.462
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	-19.666.626	0	0	0	-3.893.322	0	1	-23.559.947
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	-18.717.888	0	0	0	0	461.498	0	-18.256.390
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	244.374	0	0	0	0	-133.886	0	110.488
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	7.859.219	0	0	0	0	2.941.613	-1	10.800.831
Résultat de l'exercice	39.443.874	0	0	0	40.340.851	-39.443.874	0	40.340.851
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>594.749.522</b>	<b>970</b>	<b>7.953.876</b>	<b>0</b>	<b>36.447.529</b>	<b>-21.849.226</b>	<b>0</b>	<b>617.302.671</b>



<i>Exercice clôturé le 30 juin (€)</i>	2016	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	2017
Capital	364.466.988	90.001.826	4.762.242	0	0	0	0	459.231.056
Primes d'émission	155.509.408	124.436.594	7.247.647	0	0	0	0	287.193.649
Réserves	56.985.424	0	0	0	7.276.276	10.548.178	0	74.809.878
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	107.922.904	0	0	0	0	18.796.708	0	126.719.612
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-20.032.462	0	0	0	0	-4.382.168	0	-24.414.630
<i>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</i>	-23.559.947	0	0	0	7.276.276	-134.668	0	-16.418.339
<i>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</i>	-18.256.390	0	0	0	0	-5.455.572	0	-23.711.962
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	110.488	0	0	0	0	-323.639	0	-213.151
<i>m. Autres réserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	10.800.831	0	0	0	0	2.047.517	0	12.848.348
Résultat de l'exercice	40.340.851	0	0	0	57.040.079	-40.340.851	0	57.040.079
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>617.302.671</b>	<b>214.438.420</b>	<b>12.009.889</b>	<b>0</b>	<b>64.316.355</b>	<b>-29.792.673</b>	<b>0</b>	<b>878.274.662</b>

**TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Exercice clôturé le 30 juin (€)</b>		
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>		
Résultat net	57.040.079	40.340.851
Impôts	1.233.159	668.059
Amortissements	678.037	701.462
Réductions de valeur	27.921	15.350
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-9.433.527	-12.636.589
Plus-values nettes réalisées	-1.484.656	-730.675
Résultat financier	1.898.491	16.052.179
Restructurations internes (fusions, changement de forme juridique)	-269.716	-3.722.037
Réductions de valeur sur participations	276.829	2.028.262
Variation des créances commerciales (+/-)	-752.515	487.566
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	-516.839	-843.367
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	160.167	-26.539
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)	2.313.905	-54.488
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	-549.082	214.052
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>	<b>50.622.253</b>	<b>42.494.086</b>
Impôts payés	-344.421	-270.224
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>	<b>50.277.832</b>	<b>42.223.862</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-176.815	-66.599
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation	-198.765.982	-60.526.043
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-591.852	-441.478
Acquisitions de projets de développement	-33.196.925	-15.075.892
Cessions d'immeubles de placement	11.702.773	2.655.632
Variation nette des créances non courantes	-93.759.919	20.526.224
Investissements nets en autres immobilisations	-2	0
<b>Flux de trésorerie d'investissement nets</b>	<b>-314.788.722</b>	<b>-52.928.156</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Augmentation de capital, nette de frais*	214.438.114	0
Cessions d'actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-21.912.557	-21.849.226
Variation nette des lignes de crédit bancaires	98.009.217	74.077.909
Variation nette des autres emprunts	0	0
Charges financières nettes payées	-9.101.347	-11.388.480
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	0	0
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	-17.386.240	-29.223.742
<b>Flux de trésorerie de financement nets</b>	<b>264.047.187</b>	<b>11.616.461</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE</b>		
<b>Flux de trésorerie totaux de la période</b>	<b>-463.703</b>	<b>912.167</b>
<b>RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN</b>		
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	3.550.709	2.638.542
Flux de trésorerie totaux de la période	-463.703	912.167
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>3.087.006</b>	<b>3.550.709</b>

\* Certains types d'augmentation de capital (apports en nature, scissions partielles) n'entraînent pas de flux de trésorerie.

## **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 SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge. Ses principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 38. 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 une société cotée belge de référence investissant en immobilier de santé, en particulier dans le logement des seniors. Sa stratégie repose principalement sur la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, et sur les besoins spécifiques en termes de soins et de logement qui en résultent. Aedifica vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values.

L'activité de la Société s'exerce principalement au sein du secteur du logement des seniors ; la Société exploite aussi des immeubles à appartements et détient des hôtels et autres types d'immeubles.

Les actions de la Société sont cotées sur Euronext Brussels (marché continu) depuis le mois d'octobre 2006.

La publication des comptes annuels a été approuvée par le Conseil d'administration le 4 septembre 2017. Les actionnaires de la Société ont la faculté de modifier les comptes annuels après leur publication lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 27 octobre 2017.

## **Note annexe 2 : Méthodes comptables**

### **Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation**

Les comptes annuels couvrent la période de 12 mois clôturée le 30 juin 2017. 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 30 juin 2017 qui ont été approuvées par l'Union européenne (« UE »).

Celles-ci correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») en vigueur au 30 juin 2017 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour la Société. Les comptes annuels ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les comptes annuels sont préparés en euros, et sont présentés en euros.

Les comptes annuels 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, immeubles de placement détenus en vue de la vente, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (notamment les produits dérivés), les options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle.

Les comptes annuels sont établis selon la méthode de la comptabilité d'engagement, et sur une base de continuité d'exploitation, sur un horizon de temps prévisible.

Dans le cadre de l'établissement de ses comptes annuels, la Société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (comme principalement la détermination de la classification des contrats de location, l'identification des regroupements d'entreprises et le calcul des impôts différés) et à procéder à un certain nombre d'estimations (comme principalement dans les tests de perte de valeur auxquels le goodwill est soumis). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables par la Société depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2016, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents comptes annuels :

- Amendement à la norme IAS 1 « Initiative concernant les informations à fournir » ;
- Amendement aux normes IAS 16 et IAS 38 « Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables » ;
- Amendement aux normes IAS 16 et IAS 41 « Agriculture: plantes productrices » ;
- Amendement à la norme IAS 27 « Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels » ;
- Amendement aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 « Entités d'investissement : application de l'exception de consolidation » ;
- Amendement à la norme IFRS 11 « Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes » ;
- Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2012-2014 publiées en septembre 2014.

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le ou après le 1<sup>er</sup> juillet 2017. Ces changements, que la Société n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 13 juillet 2017):

- Nouvelle norme IFRS 9 « Instruments financiers » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2018) ;
- Nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (pour laquelle aucune date d'application ne peut être déterminée, l'UE ayant décidé de ne pas démarrer le processus d'approbation de cette norme intermédiaire, en attendant la publication d'une norme définitive) ;
- Nouvelle norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2018) ;
- Nouvelle norme IFRS 16 « Leases » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2019, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 17 « Insurance Contracts » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2021, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 7 « Disclosure Initiative » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2017, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendements à la norme IAS 12 « Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2017, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 40 « Transfers of Investment Property » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 4 « Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Clarification de la norme IFRS 15 « Revenue from Contracts with Customers » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2014-2016 publiées en décembre 2016 (partiellement applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2017 et au 1<sup>er</sup> juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 22 « Foreign Currency Transactions and Advance Consideration » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 23 « Uncertainty over Income Tax Treatments » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2019, sous réserve d'approbation par l'UE).

La Société est en train de déterminer les conséquences qu'aura l'introduction des changements énumérés ci-dessus.

Parmi ceux-ci, les aspects les plus pertinentes pour Aedifica sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2018) :

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplacera la majeure partie de la norme IAS 39 « Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation ».

Sur base d'une analyse de la situation d'Aedifica au 30 juin 2017, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers statutaires ou consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à comptabiliser plus rapidement des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit qui leur est associé, Aedifica n'anticipe pas d'impact matériel sur les états financiers statutaires ou consolidés.

— IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2018) :

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplacera la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations qui leur sont associées.

La norme IFRS 15 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers statutaires ou consolidés d'Aedifica car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Aedifica. Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance mis à charge du preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés de manière progressive tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Aedifica n'anticipe toutefois pas d'impact matériel à cet égard.

— IFRS 16 « Leases » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2019) :

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des contrats de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 « Contrats de location » ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE.

Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement, et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et maintient l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Aedifica agit presque exclusivement comme bailleur, la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers statutaires ou consolidés. Dans les cas limités où Aedifica est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. dans le cas de location de voitures, d'immeubles utilisés par le Groupe, ...), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan statutaire et consolidé.

## **Note annexe 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées**

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des comptes annuels sont présentées ci-dessous.

Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés.

La numérotation des paragraphes ci-dessous fait référence aux rubriques du bilan et du compte de résultats.

### ***I.A. Goodwill***

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition. L'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables comptabilisée en application de la norme IFRS 3 constitue un goodwill et est reconnu en tant qu'actif. Dans le cas où cet excédent est négatif, il est immédiatement comptabilisé en résultat. Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des éventuelles pertes de valeur.

### ***I.B. Immobilisations incorporelles***

Les immobilisations incorporelles sont portées à l'actif à leur coût d'acquisition et sont amorties suivant la méthode linéaire à des taux annuels de 25 à 33 %.

## ***I.C. Immeubles de placement***

### **1. Comptabilisation initiale**

#### 1.1. Valeur d'acquisition

Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions, via la fusion par absorption d'une société immobilière ou par voie de scission partielle, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif du bilan.

#### 1.2. La juste valeur

Les immeubles en portefeuille ou qui entrent en portefeuille par acquisition à titre onéreux ou par voie d'apport sont valorisés par les experts indépendants à la juste valeur.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés en Belgique est calculée comme suit :

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € : La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BEAMA) ;
- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :
  - 1) Lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la Région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BEAMA) ;
  - 2) Lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la Région où l'immeuble est situé).

Le taux moyen des frais de transaction défini par le BEAMA est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuils de 0,5 %. Les experts attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires. Il est actuellement de 2,5 %.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés à l'étranger tient compte des frais d'acte applicables localement.

#### 1.3. Traitement des différences lors de l'entrée en portefeuille

Cette règle a changé depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

Si lors d'une opération telle que mentionnée en section I.C 1.1 (« Valeur d'acquisition ») ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la juste valeur 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 sur la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement » du compte de résultats.

### **2. Comptabilisation des travaux (dépenses ultérieures)**

Les travaux sur immeubles qui sont à charge d'Aedifica sont traités comptablement de 2 manières distinctes selon leur nature. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont comptabilisées en charges courantes de l'exercice, c'est-à-dire en déduction du résultat net. Sont par contre portés à l'actif du bilan (activés) les frais relatifs à 2 types de travaux :

a) Les rénovations lourdes: celles-ci surviennent normalement tous les 25 à 35 ans et consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.

b) Les aménagements: il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

Les frais relatifs à ces travaux sont également portés à l'actif du bilan pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Les frais susceptibles d'être capitalisés portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques et les honoraires d'architecte (jusqu'au 30 juin 2006, seuls les frais externes d'architecte étaient activés ; depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2006, l'activation concerne les frais internes et externes d'architecte). Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

Les intérêts intercalaires sont activés pour des projets d'une durée supérieure à un an.

### **3. Evaluations postérieures ou lors d'une opération sur titres d'Aedifica**

#### **3.1. Amortissements**

Conformément à la norme IAS 40, Aedifica applique le modèle de juste valeur et n'opère donc pas d'amortissements sur les immeubles, sur les droits réels sur des immeubles ni sur les biens donnés en location-financement immobilière à la société.

#### **3.2. Lors d'une opération sur titres de la SIR**

Les biens immobiliers détenus par Aedifica ou l'une des sociétés immobilières dont elle a le contrôle sont évalués par les experts chaque fois qu'Aedifica procède à l'émission d'actions, l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en Bourse. Le prix d'émission ou de rachat sera basé sur cette évaluation. Aedifica n'est pas liée par cette évaluation, mais si celle-ci est inférieure au prix d'émission ou de rachat, elle doit en justifier la raison (dans le cadre d'un rapport spécial).

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que les experts confirment que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

#### **3.3. L'évaluation trimestrielle**

Les experts actualisent le calcul de la juste valeur à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés. Cette actualisation est effectuée immeuble par immeuble et porte sur l'ensemble du portefeuille de biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle.

#### **3.4. L'évaluation annuelle**

Un expert évalue précisément à la fin de chaque exercice comptable les éléments suivants des immobilisations :

- les biens immobiliers, les biens immeubles par destination et les droits réels sur biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société de patrimoine contrôlée par Aedifica ;
- les droits d'option sur les biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société de patrimoine contrôlée par Aedifica, ainsi que les biens immobiliers auxquels ces droits se rapportent ;
- les droits découlant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens sont confiés en leasing immobilier à Aedifica ou, le cas échéant, à une société de patrimoine contrôlée par Aedifica, ainsi que le bien sous-jacent.

Ces évaluations sont contraignantes pour Aedifica en ce qui concerne l'établissement des comptes. La valeur comptable des biens immobiliers reprise dans les comptes correspond dès lors à la juste valeur à laquelle ils sont évalués par les experts d'Aedifica.

#### **3.5. Comptabilisation des mutations de juste valeur**

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans le résultat sur portefeuille de l'exercice.

### **4. Réalisation de l'actif**

Lors de la réalisation des immobilisations, les plus-values réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultats de l'exercice sous la rubrique « XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement ».

### **5. Immeubles de placement occupés par le propriétaire**

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables. Si la société n'occupe qu'une partie marginale de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

### **6. Projets de développement**

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement servant d'assiette aux projets de développement sont évalués, en fonction de l'état d'avancement des travaux, à leur valeur d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement, la TVA non déductible et les charges indirectes (intérêts intercalaires, assurance chantier, rémunérations d'avocat, d'architecte et autres frais de consultance technique et autres). Si cette valeur est différente de la juste valeur estimée par l'expert indépendant, la différence est comptabilisée en compte de résultats de manière à ramener la valeur comptable du projet de développement concerné à sa juste valeur. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

### ***I.D. Autres immobilisations corporelles***

Les immobilisations corporelles qui ne sont pas des biens immeubles, et dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition. L'approche de la valorisation par composant n'est pas applicable (matérialité négligeable). On applique des amortissements linéaires prorata temporis. Si l'exercice ne porte pas sur 12 mois, les amortissements sont calculés en conséquence. Les valeurs résiduelles étant considérées comme négligeables, les amortissements couvrent la totalité de la valeur d'acquisition.

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

- Installations, machines et outillage : 20 % ;
- Mobilier des logements meublés : entre 10 % et 20 % ;
- Autre mobilier et matériel roulant : 25 % ;
- Matériel informatique : 33 %.

### ***I.E. Actifs financiers non courants***

#### **1. Instruments financiers de couverture**

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon IAS 39 et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres (rubrique « 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 »). La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats.

Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture selon IAS 39 sont comptabilisés à leur juste valeur ; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent. Les instruments de couverture qui ont une juste valeur négative répondent aux mêmes règles.

#### **2. Autres actifs financiers non courants**

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les capitaux propres (rubrique « I.C.i. Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente »). Les créances sont évaluées à leur coût amorti.

Les participations sont évaluées à leur coût d'acquisition, en application de IAS 27p10 (a).

### ***I.H. Actifs d'impôts différés***

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de Belgique et que partant ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger sur le résultat, un impôt différé est reconnu au bilan sur la plus-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question).

### ***II.A. Actifs détenus en vue de la vente***

Les biens immobiliers considérés comme non stratégiques et qui seront vendus sont inscrits à la rubrique II.A. Ils sont évalués à leur juste valeur, conformément à IFRS 5.

### ***II.C/D/E. Créances***

Les créances sont valorisées au coût amorti. Des pertes de valeur sont actées lorsque l'insolvabilité du débiteur est avérée.

### ***II.G. Comptes de régularisation à l'actif***

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, totalement ou partiellement, à l'exercice suivant, sont inscrits en comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle. Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui sont liés à l'exercice sous revue, sont portés en compte pour la somme concernant l'exercice sous revue.

### ***I.A. et II.A. Provisions***

Une provision est enregistrée au bilan quand le groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.



### ***I.C.b. Autres passifs financiers non courants : Autres***

La Société peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan consolidé sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres ».

### ***I.F. Passifs d'impôts différés***

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de Belgique et que partant ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger sur le résultat, un impôt différé est reconnu au bilan sur la plus-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question).

### ***II.B/D/E. Dettes***

Les dettes sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date du bilan.

### ***II.F. Comptes de régularisation au passif***

Les dommages et intérêts versés par un preneur en cas de rupture de son bail sont pris en résultat au moment de leur encaissement effectif.

### ***I. à XV. Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille***

L'objectif des rubriques I à XV est de refléter le résultat opérationnel généré par la gestion du portefeuille de biens donnés en location, y compris les frais généraux de la société.

L'ensemble des contrats de location conclus chez Aedifica sont des contrats de type location simple dont Aedifica est le bailleur. Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location, conformément à IAS 17.

### ***XVI. à XVIII. Résultat sur le portefeuille***

L'objectif des rubriques XVI à XVIII est de refléter toutes les transactions et opérations comptables portant sur la valeur du portefeuille dans le compte de résultats :

- Plus et moins-values réalisées: les plus et moins-values réalisées sont présentées dans la rubrique « résultat sur vente d'immeubles de placement ».
- Plus et moins-values non réalisées (évaluation à la juste valeur) : les fluctuations de la juste valeur du portefeuille sont toutes incluses dans le compte de résultats dans la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement ».
- Commissions payées à des agents immobiliers et autres frais de transaction : les commissions relatives à la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la plus ou moins-value réalisée qui apparaît dans le résultat sur portefeuille. Les frais d'expertise immobilière et les frais d'expertise technique courants sont toujours comptabilisés en charges courantes.

### ***Engagements et recours***

Le conseil d'administration évalue les engagements et recours à la valeur nominale de l'engagement juridique tel qu'il figure dans le contrat ; à défaut de valeur nominale ou pour les cas limites, ils sont mentionnés pour mémoire.

### ***Assurance groupe***

Dans le cadre de l'assurance groupe, les contrats conclus par Aedifica sont considérés comme des régimes à contribution définie. Ces contrats sont analysés en note annexe 39.

## **Note annexe 3 : Secteurs opérationnels**

### **Note annexe 3.1 : Secteurs à présenter**

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 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 longue durée qui ont un caractère « triple net ».

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation de la Société et le reporting interne de la Société fourni au principal décideur opérationnel, tel que défini par IFRS 8. Les méthodes comptables présentées en note annexe 2 sont utilisées pour le reporting interne, et dès lors pour le reporting sectoriel ci-dessous.

Tous les produits proviennent de clients externes affectés au pays de résidence de la Société (Belgique : 56.874 k€) à l'exception des produits affectés à l'Allemagne (4.234 k€), et tous les actifs non courants sont situés en Belgique à l'exception de 67.440 k€ situés en Allemagne. En 2015/2016, tous les produits provenaient de clients externes affectés au pays de résidence de la Société (Belgique : 49.542 k€) à l'exception des produits affectés à l'Allemagne (3.896 k€), et tous les actifs non courants étaient situés en Belgique à l'exception de 60.300 k€ situés en Allemagne.

Chaque groupe d'entités qui se trouvent sous un contrôle commun est considéré comme un seul client dans le cadre de la norme IFRS 8 ; les produits provenant des transactions avec ces clients doivent être mentionnés s'ils dépassent 10 % des produits de l'entité. Ceci concerne :

- les 9 immeubles loués par des entités juridiques contrôlées par le groupe Orpea, dont les loyers représentent 11 % des loyers totaux de l'exercice 2016/2017 (12 % pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « logement des seniors » ;
- les 19 immeubles loués par des entités juridiques contrôlées par le groupe Senior Living Group (filiale du groupe Korian), dont les loyers représentent 18 % des loyers totaux de l'exercice 2016/2017 (15 % pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « logement des seniors » ;
- les 19 immeubles loués par des entités juridiques contrôlées par le groupe Armonea, dont les loyers représentent 23 % des loyers totaux de l'exercice 2015/2016 (24 % pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « logement des seniors ».

Les loyers considérés ici représentent le chiffre d'affaires réalisé par la Société sur la durée de l'exercice, et diffèrent des loyers contractuels (représentant la situation ponctuelle à la date de clôture d'un exercice) sur base desquels les analyses du rapport immobilier du rapport financier annuel 2016/2017 sont réalisées (voir notamment sections 3.7 et 3.8 du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2016/2017).

**Note annexe 3.2 : Information sectorielle**

		2017					
		Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter- sectoriel°	TOTAL
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>							
I.	Revenus locatifs	46.064.259	11.020.807	4.220.245	0	-197.187	61.108.124
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-6.248	-19.112	-27.387	0	0	-52.747
	<b>Résultat locatif net</b>	<b>46.058.011</b>	<b>11.001.695</b>	<b>4.192.858</b>	<b>0</b>	<b>-197.187</b>	<b>61.055.377</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	37.732	35	0	0	37.767
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	708.800	1.397.613	104.906	0	0	2.211.319
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-708.800	-1.397.613	-104.906	0	0	-2.211.319
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-37.024	-883.556	3.041	0	0	-917.539
	<b>Résultat immobilier</b>	<b>46.020.987</b>	<b>10.155.871</b>	<b>4.195.934</b>	<b>0</b>	<b>-197.187</b>	<b>60.175.605</b>
IX.	Frais techniques	-307.348	-922.846	-13.390	0	0	-1.243.584
X.	Frais commerciaux	-60.999	-501.965	-3.729	0	0	-566.693
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-165.199	65	0	0	-165.134
XII.	Frais de gestion immobilière	-376.360	-560.193	0	0	0	-936.553
XIII.	Autres charges immobilières	70.123	-976.434	-21.600	0	0	-927.911
	<b>Charges immobilières</b>	<b>-674.584</b>	<b>-3.126.637</b>	<b>-38.654</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-3.839.875</b>
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>45.346.403</b>	<b>7.029.234</b>	<b>4.157.280</b>	<b>0</b>	<b>-197.187</b>	<b>56.335.730</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-68.923	-85.915	0	-7.774.328	197.187	-7.731.979
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	1.434.561	37.577	0	387.929	0	1.860.067
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>46.712.041</b>	<b>6.980.896</b>	<b>4.157.280</b>	<b>-7.386.399</b>	<b>0</b>	<b>50.463.818</b>
<b>ACTIF SECTORIEL</b>							
	Immeubles de placement en exploitation	857.601.618	215.205.178	67.831.726	-	-	1.140.638.523
	Projets de développement	-	-	-	5.034.521	-	5.034.521
	<b>Immeubles de placement</b>						<b>1.145.673.044</b>
	Actifs détenus en vue de la vente	4.440.000	0	0	-	-	4.440.000
	Autres actifs	-	-	-	344.925.037	-	344.925.037
	<b>Total actif</b>						<b>1.495.038.081</b>
	<b>AMORTISSEMENTS SECTORIELS</b>	<b>0</b>	<b>-524.802</b>	<b>0</b>	<b>-153.235</b>	<b>0</b>	<b>-678.037</b>
<b>INVESTISSEMENTS SECTORIELS</b>							
	Immeubles de placement en exploitation	118.845.223	0	0	-	-	118.845.223
	Projets de développement	-	-	-	5.619.063	-	5.619.063
	<b>Immeubles de placement</b>	<b>118.845.223</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.619.063</b>	<b>0</b>	<b>124.464.286</b>
	<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION</b>	<b>759.169.781</b>	<b>193.438.016</b>	<b>69.525.625</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.022.133.422</b>
	<b>VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>11.870.561</b>	<b>217.750</b>	<b>-2.880.087</b>	<b>225.303</b>	<b>0</b>	<b>9.433.527</b>
	<b>VALEUR ASSURÉE</b>	<b>708.820.033</b>	<b>199.834.876</b>	<b>83.988.149</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>992.643.058</b>

° Principalement élimination du loyer interne pour les locaux administratifs de la société.

		2016					TOTAL
		Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter- sectoriel°	
<b>RÉSULTAT SECTORIEL</b>							
I.	Revenus locatifs	37.649.157	11.827.851	4.079.969	0	-119.187	53.437.790
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-1.200	-28.266	-4.688	0	0	-34.154
	<b>Résultat locatif net</b>	<b>37.647.957</b>	<b>11.799.585</b>	<b>4.075.281</b>	<b>0</b>	<b>-119.187</b>	<b>53.403.636</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	0	24.576	0	0	0	24.576
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	766.527	1.042.392	38.339	0	0	1.847.258
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-766.527	-1.042.392	-38.339	0	0	-1.847.258
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-150.001	-1.309.658	6.313	0	0	-1.453.346
	<b>Résultat immobilier</b>	<b>37.497.956</b>	<b>10.514.503</b>	<b>4.081.594</b>	<b>0</b>	<b>-119.187</b>	<b>51.974.866</b>
IX.	Frais techniques	-110.210	-912.150	-18.329	-77.042	0	-1.117.731
X.	Frais commerciaux	-23.589	-559.090	-128	-1.207	0	-584.014
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-112.661	-6.470	0	0	-119.131
XII.	Frais de gestion immobilière	-356.023	-675.833	0	0	0	-1.031.856
XIII.	Autres charges immobilières	22.280	-1.199.500	-23.434	3.928	0	-1.196.726
	<b>Charges immobilières</b>	<b>-467.542</b>	<b>-3.459.234</b>	<b>-48.361</b>	<b>-74.321</b>	<b>0</b>	<b>-4.049.458</b>
	<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>37.030.414</b>	<b>7.055.269</b>	<b>4.033.233</b>	<b>-74.321</b>	<b>-119.187</b>	<b>47.925.408</b>
XIV.	Frais généraux de la société	-5.576	-83.897	-42	-6.304.763	119.187	-6.275.091
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	679.794	36.072	2.867	277.499	0	996.232
	<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>37.704.632</b>	<b>7.007.444</b>	<b>4.036.058</b>	<b>-6.101.585</b>	<b>0</b>	<b>42.646.549</b>
<b>ACTIF SECTORIEL</b>							
	Immeubles de placement en exploitation	679.176.531	219.332.300	71.479.625	-	-	969.988.456
	Projets de développement	-	-	-	16.586.894	-	16.586.894
	<b>Immeubles de placement</b>						<b>986.575.350</b>
	Actifs détenus en vue de la vente	807.000	0	0	-	-	807.000
	Autres actifs	-	-	-	133.154.941	-	133.154.941
	<b>Total actif</b>						<b>1.120.537.291</b>
	<b>AMORTISSEMENTS SECTORIELS</b>	<b>0</b>	<b>-574.902</b>	<b>0</b>	<b>-126.560</b>	<b>0</b>	<b>-701.462</b>
<b>INVESTISSEMENTS SECTORIELS</b>							
	Immeubles de placement en exploitation	39.882.600	0	0	-	-	39.882.600
	Projets de développement	-	-	-	1.605.500	-	1.605.500
	<b>Immeubles de placement</b>	<b>39.882.600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.605.500</b>	<b>0</b>	<b>41.488.100</b>
	<b>IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION</b>	<b>597.463.679</b>	<b>201.688.016</b>	<b>70.800.621</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>869.952.316</b>
	<b>VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT</b>	<b>17.210.982</b>	<b>338.939</b>	<b>-1.062.481</b>	<b>-3.850.851</b>	<b>-</b>	<b>12.636.589</b>
	<b>VALEUR ASSURÉE</b>	<b>661.827.863</b>	<b>241.990.072</b>	<b>76.269.482</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>980.087.417</b>

° Principalement élimination du loyer interne pour les locaux administratifs de la société.

**Note annexe 4 : Revenus locatifs**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Loyers	61.032.311	53.396.593
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-3.838	-22.106
Indemnités de rupture anticipée de bail	79.651	63.303
<b>TOTAL</b>	<b>61.108.124</b>	<b>53.437.790</b>

La Société loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

L'augmentation des loyers est liée à la croissance du portefeuille au cours de l'exercice 2016/2017.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables requis par IAS 17 se base sur les hypothèses suivantes, extrêmement prudentes :

- Baux résidentiels : résiliation de tous les baux au 1<sup>er</sup> juillet 2017, avec en moyenne une indemnité de 1 mois et demi.
- Baux commerciaux et de bureaux : résiliation au prochain break possible, en moyenne après 1 an et demi.
- Baux à long terme (maisons de repos, hôtels) : pas d'inflation.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables se présente de la manière suivante :

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
A un an au plus	56.908.000	47.474.041
A plus d'un an et moins de cinq ans	215.094.000	177.728.000
A plus de cinq ans	975.018.000	808.091.000
<b>TOTAL</b>	<b>1.247.020.000</b>	<b>1.033.293.041</b>

Les revenus locatifs comprennent 77 k€ de loyers conditionnels (30 juin 2016 : 84 k€).

**Note annexe 5 : Charges relatives à la location**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Loyers à payer sur locaux pris en location	-24.826	-18.804
Réductions de valeur sur créances commerciales	-27.921	-15.350
<b>TOTAL</b>	<b>-52.747</b>	<b>-34.154</b>

**Note annexe 6 : Récupération de charges immobilières**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	37.767	24.576
<b>TOTAL</b>	<b>37.767</b>	<b>24.576</b>

**Note annexe 7 : Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	1.722.022	1.168.959
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	489.297	678.299
<b>TOTAL</b>	<b>2.211.319</b>	<b>1.847.258</b>

**Note annexe 8 : Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail**

Aedifica n'a pas supporté de montant matériel justifiant une mention particulière au titre des frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail.

**Note annexe 9 : Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.722.022	-1.168.959
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-489.297	-678.299
<b>TOTAL</b>	<b>-2.211.319</b>	<b>-1.847.258</b>

**Note annexe 10 : Autres recettes et dépenses relatives à la location**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoyage	-196.111	-274.347
Energie	-191.413	-306.756
Amortissements du mobilier	-482.423	-539.007
Frais de personnel	-228.873	-247.117
Autres	181.281	-86.119
<b>TOTAL</b>	<b>-917.539</b>	<b>-1.453.346</b>

**Note annexe 11 : Frais techniques**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Frais techniques récurrents		
Réparations	-414.368	-338.332
Primes d'assurances	-100.372	-94.249
Frais de personnel	-455.101	-385.822
Entretiens	-97.786	-125.658
Honoraires experts	-175.957	-173.670
<b>TOTAL</b>	<b>-1.243.584</b>	<b>-1.117.731</b>

**Note annexe 12 : Frais commerciaux**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Commissions d'agence	-264.234	-262.694
Publicité	-145.828	-191.231
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-79.910	-48.960
Autres	-76.721	-81.129
<b>TOTAL</b>	<b>-566.693</b>	<b>-584.014</b>

**Note annexe 13 : Charges et taxes sur immeubles non loués**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Charges	-165.134	-119.131
<b>TOTAL</b>	<b>-165.134</b>	<b>-119.131</b>

**Note annexe 14 : Frais de gestion immobilière**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Honoraires versés aux gérants (externes)	-300.049	-366.540
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-636.504	-665.316
<b>TOTAL</b>	<b>-936.553</b>	<b>-1.031.856</b>

**Note annexe 15 : Autres charges immobilières**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Précomptes immobiliers et autres taxes	-927.911	-1.196.726
<b>TOTAL</b>	<b>-927.911</b>	<b>-1.196.726</b>

Des litiges portant sur des taxes communales contestées par Aedifica sont en cours. Les montants contestés ont été pris en charge et payés.

**Note annexe 16 : Frais généraux de la société**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Avocats/notaires	-203.573	-303.186
Auditeurs	-48.489	-53.322
Experts immobiliers	-698.383	-626.495
IT	-186.455	-130.835
Assurances	-71.298	-66.087
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-284.376	-332.329
Administrateurs et dirigeants effectifs	-2.359.382	-1.987.073
Frais de personnel	-1.915.922	-1.200.954
Amortissements sur autres immobilisations	-195.538	-162.456
Taxes	-547.177	-567.651
Autres	-1.221.386	-844.703
<b>TOTAL</b>	<b>-7.731.979</b>	<b>-6.275.091</b>

**Note annexe 17 : Autres revenus et charges d'exploitation**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Récupérations de sinistres	30.285	27.419
Autres	1.829.782	968.813
<b>TOTAL</b>	<b>1.860.067</b>	<b>996.232</b>

**Note annexe 18 : Résultat sur vente d'immeubles de placement**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	11.702.774	2.655.632
Valeur comptable des immeubles vendus	-10.218.117	-1.924.957
<b>TOTAL</b>	<b>1.484.657</b>	<b>730.675</b>

**Note annexe 19 : Résultat sur vente d'autres actifs non financiers**

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent, Aedifica n'a reconnu aucun résultat sur vente d'autres actifs non financiers.





Les charges et les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés ou reçus par Aedifica résultant des dérivés présentés en note annexe 32 et détaillés en note annexe 33. Les variations de juste valeur de ces dérivés comptabilisées en résultat sont mentionnées en note annexe 47.

### Note annexe 23 : Autres charges financières

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Frais bancaires et autres commissions	-1.160.470	-1.029.053
Autres	-50.663	-37.819
<b>TOTAL</b>	<b>-1.211.133</b>	<b>-1.066.872</b>

### Note annexe 24 : Impôts des sociétés

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Résultat avant impôt	58.273.238	41.008.910
Effet du régime fiscal des SIR	-58.273.238	-41.008.910
Résultat imposable en Belgique lié aux dépenses non admises	406.243	381.938
Impôts exigibles belges au taux de 33,99 %	-138.082	-129.821
Régularisation d'impôts exigibles belges de l'année précédente	-125.210	-1.490
Impôts exigibles étrangers	-187.009	-213.110
Impôts différés étrangers: naissances	47.078	108.330
Impôts différés étrangers: renversements	-829.937	-431.968
<b>TOTAL</b>	<b>-1.233.160</b>	<b>-668.059</b>

Les impôts se composent des impôts exigibles et des impôts différés.

Les impôts exigibles comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica (les SIR bénéficiant d'un régime fiscal spécifique, induisant uniquement la taxation des dépenses non admises, comme les taxes régionales, les frais de voiture, les frais de représentation, les frais sociaux, les dons, etc.), ainsi que l'impôt sur le résultat généré à l'étranger.

Les impôts différés 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 de l'EPRA Earnings (voir note annexe 54).

### Note annexe 25 : Exit tax

Aedifica n'a pas reconnu en résultat de charge d'exit tax.

### Note annexe 26 : Résultat par action

Le résultat par action (« EPS » tel que défini par IAS 33), se calcule de la manière suivante :

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Résultat net (en €)	57.040.079	40.340.851
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	15.235.696	14.122.758
EPS de base (en €)	3,74	2,86
EPS dilué (en €)	3,74	2,86

L'EPRA Earnings est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS (voir note annexe 57). Aedifica utilise notamment ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. L'EPRA Earnings correspond dans le cas d'Aedifica au résultat net (part du groupe) après exclusion uniquement des variations de juste valeur des immeubles de placement (et des mouvements d'impôts différés y relatifs) et des instruments financiers de couverture.

Il se calcule de la manière suivante :

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Résultat net	57.040.079	40.340.851
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 20)	-9.433.527	-12.636.589
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	-1.484.657	-730.675
Moins : Impôts différés (voir note annexe 54)	782.859	323.639
Moins : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir note annexe 47)	-6.075.079	5.590.240
Moins : Produit de fusion	-269.716	-3.722.037
Moins : Autre résultat sur portefeuille	276.829	2.028.262
<b>EPRA Earnings</b>	<b>40.836.788</b>	<b>31.193.691</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	15.235.696	14.122.758
EPRA Earnings par action (en €)	2,68	2,21

### Note annexe 27 : Goodwill

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Valeur brute au début de l'exercice	1.856.370	1.856.370
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>1.856.370</b>	<b>1.856.370</b>
Mouvements de l'exercice	0	0
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>1.856.370</b>	<b>1.856.370</b>
<i>dont : valeur brute</i>	1.856.370	1.856.370
<i>      pertes de valeur cumulées</i>	0	0

Le goodwill provient de l'acquisition d'une société active dans la location d'appartements meublés.

En application de la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », la Société a réalisé une analyse de la valeur comptable principalement du goodwill. Le goodwill provient de l'acquisition de la société Ixelinvest, propriétaire du complexe de la rue Souveraine, où Aedifica met des appartements en location. Celui-ci constitue l'unité génératrice de trésorerie pour les besoins du test de perte de valeur.

Le test de perte de valeur, basé sur le calcul de la valeur d'utilité, a été réalisé pour s'assurer que la valeur comptable des actifs de l'unité génératrice de trésorerie (immeubles d'une juste valeur de 31 millions €, meubles d'une valeur comptable de moins d'un million € et goodwill d'une valeur comptable de moins de 2 millions €, soit 34 millions € au total) n'excède pas leur valeur recouvrable, définie comme la valeur la plus élevée entre (i) la juste valeur diminuée des coûts de la vente et (ii) la valeur d'utilité (estimée à 66 millions €).

Pour établir la valeur d'utilité, la Société calcule la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, qui devraient être générés par l'usage continu des actifs en appliquant un taux d'actualisation avant impôts de 3 %. Le taux d'actualisation est fonction du coût moyen pondéré du capital, ajusté pour tenir compte des risques spécifiques, et peut varier d'une année à l'autre en fonction des indicateurs de marché. Les flux de trésorerie futurs estimés sont basés sur des plans à long terme (6 ans). Des extrapolations sont utilisées pour les périodes non couvertes par les plans à long terme. Ces extrapolations sont basées sur les taux de croissance moyens à long terme de 1,85 %, correspondant à l'inflation attendue.

Les flux de trésorerie futurs sont des estimations sujettes à révision dans les exercices ultérieurs, en fonction de l'adaptation des hypothèses. Les principales hypothèses pertinentes pour valider la valeur du goodwill comprennent les taux d'intérêt à long terme et d'autres données de marché, synthétisées dans le taux d'actualisation susmentionné. Si ces données devaient évoluer dans un sens défavorable, la valeur d'utilité pourrait tomber sous sa valeur comptable. Sur base des valorisations actuelles, la marge disponible (estimée à 32 millions €) semble suffisante pour absorber une variation normale (de l'ordre de 1,4 %) du taux d'actualisation. Au-delà, une perte de valeur pourrait devoir être enregistrée sur le goodwill.

**Note annexe 28 : Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles ont toutes une durée d'utilité déterminée. Elles sont principalement constituées de logiciels informatiques. Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux ».

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Valeur brute au début de l'exercice	468.389	401.790
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-349.799	-299.889
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>118.590</b>	<b>101.901</b>
Entrées: éléments acquis séparément	176.815	66.600
Amortissements	-74.424	-49.911
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>220.981</b>	<b>118.590</b>
dont : valeur brute	645.204	468.389
<i>amortissements et pertes de valeur cumulées</i>	-424.223	-349.799

**Note annexe 29 : Immeubles de placement**

	<b>Immeubles de placement en exploitation</b>	<b>Projets de développement</b>	<b>TOTAL</b>
<b>VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2015</b>	<b>888.918.705</b>	<b>20.129.020</b>	<b>909.047.725</b>
Acquisitions	39.882.600	1.605.500	41.488.100
Cessions	-1.924.957	0	-1.924.957
Activation des charges d'intérêt	0	332.973	332.973
Activation de frais de personnel	0	28.471	28.471
Activation d'autres dépenses	6.531.875	17.436.574	23.968.449
Mise en exploitation	19.094.793	-19.094.793	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	16.487.440	-3.850.851	12.636.589
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	998.000	0	998.000
<b>VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2016</b>	<b>969.988.456</b>	<b>16.586.894</b>	<b>986.575.350</b>
<b>VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2016</b>	<b>969.988.456</b>	<b>16.586.894</b>	<b>986.575.350</b>
Acquisitions	118.845.223	5.619.063	124.464.286
Cessions	-10.218.117	0	-10.218.117
Activation des charges d'intérêt	0	271.571	271.571
Activation de frais de personnel	0	77.748	77.748
Activation d'autres dépenses	5.610.833	33.090.846	38.701.679
Mise en exploitation	50.836.904	-50.836.904	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	9.208.224	225.303	9.433.527
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	-3.633.000	0	-3.633.000
<b>VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2017</b>	<b>1.140.638.523</b>	<b>5.034.521</b>	<b>1.145.673.044</b>

La détermination de la juste valeur s'est appuyée sur des indicateurs de marché, et repose sur des évaluations fournies par des experts indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et à la catégorie des immeubles de placement détenus. Tous les immeubles de placement sont situés en Belgique et en Allemagne.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation est valorisé au 30 juin 2017 par les experts indépendants à la juste valeur. Le taux de capitalisation moyen appliqué aux loyers contractuels est de 5,60 % (conformément à la méthode d'évaluation – 1<sup>er</sup> tirit – en section 1.11 des documents permanents du rapport financier annuel 2016/2017). Une variation positive de 0,10 % de ce taux de capitalisation entraînerait une variation négative de 20 millions € de la juste valeur de ce portefeuille.

Les projets de développement sont détaillés dans le rapport immobilier du rapport financier annuel 2016/2017.

Les actifs détenus en vue de la vente (repris sur la ligne II.A. à l'actif du bilan) s'élèvent à 4,4 million € au 30 juin 2017. Il s'agit d'appartements de résidence-services (logement des seniors) situés à Aarschot (voir section

2.1.7. du rapport de gestion consolidé du rapport financier annuel 2016/2017) qui sont considérés dans ce cas comme des actifs non stratégiques.

Les acquisitions de l'exercice sont détaillées dans le rapport de gestion consolidé du rapport financier annuel 2016/2017.

Tous les immeubles de placement sont considérés comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Cette échelle compte trois niveaux : Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ; Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ; Niveau 3 : données non-observables. Au cours de l'exercice 2016/2017, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

Les méthodes d'évaluation (approche par capitalisation et approche par actualisation des flux financiers) sont fournies en section 1.11 des documents permanents du rapport financier annuel 2016/2017.

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente, fondée sur des données non-observables (niveau 3) présentées ci-après sont extraites des rapports établis par les experts immobiliers indépendants :

<b>Catégorie d'actifs</b>	<b>Juste valeur au 30 juin 2017 (€)</b>	<b>Méthode d'évaluation</b>	<b>Données non-observables</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Moyenne pondérée</b>
Logement des seniors	862.041.618	DCF	VLE / m <sup>2</sup>	80	233	135
			Inflation	1,5%	2,0%	1,5%
			Taux d'actualisation	5,1%	6,9%	5,7%
			Durée résiduelle (année)	3	29	23
Immeubles à appartements	215.205.178	Capitalisation	VLE / m <sup>2</sup>	71	175	119
			Taux de capitalisation	4,5%	6,9%	5,4%
Hôtels et autres	67.831.726	DCF	VLE / m <sup>2</sup>	79	126	103
			Inflation	1,5%	1,5%	1,5%
			Taux d'actualisation	6,3%	6,8%	6,7%
			Durée résiduelle (année)	20	31	26
		Capitalisation	VLE / m <sup>2</sup>	86	165	129
			Taux de capitalisation	3,5%	5,6%	5,0%
Projets de développement	5.034.521	DCF	VLE / m <sup>2</sup>	97	97	97
			Inflation	1,5%	1,5%	1,5%
			Taux d'actualisation	5,8%	5,8%	5,8%
			Durée résiduelle (année)	27	27	27
<b>Total</b>	<b>1.150.113.044</b>					
<b>Catégorie d'actifs</b>	<b>Juste valeur au 30 juin 2016 (€)</b>	<b>Méthode d'évaluation</b>	<b>Données non-observables</b>	<b>Min</b>	<b>Max</b>	<b>Moyenne pondérée</b>
Logement des seniors	679.983.531	DCF	VLE / m <sup>2</sup>	76	331	136
			Inflation	1,0%	1,6%	1,3%
			Taux d'actualisation	4,9%	6,9%	5,6%
			Durée résiduelle (année)	3	27	23
Immeubles à appartements	219.332.300	Capitalisation	VLE / m <sup>2</sup>	69	175	119
			Taux de capitalisation	4,7%	8,4%	5,5%
Hôtels et autres	71.479.625	DCF	VLE / m <sup>2</sup>	79	125	102
			Inflation	1,3%	2,0%	1,7%
			Taux d'actualisation	5,9%	7,8%	7,2%
			Durée résiduelle (année)	21	32	27
		Capitalisation	VLE / m <sup>2</sup>	86	165	131
			Taux de capitalisation	3,4%	7,5%	5,3%
Projets de développement	16.586.894	DCF	VLE / m <sup>2</sup>	91	144	135
			Inflation	1,3%	1,3%	1,3%
			Taux d'actualisation	5,1%	5,7%	5,4%
			Durée résiduelle (année)	25	27	27
<b>Total</b>	<b>987.382.350</b>					

Conformément aux dispositions légales, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports établis par les trois experts indépendants nommés par la Société. Ces rapports sont basés sur :

- des informations fournies par la Société telles que les loyers contractuels, les contrats de location, les budgets d'investissement, etc. Ces données sont extraites du système d'information de la Société et sont dès lors soumises à son environnement de contrôle interne ;
- des hypothèses et des modèles d'évaluation développés par les experts indépendants, sur base de leur jugement professionnel et de leur connaissance du marché.

Les rapports fournis par les experts indépendants sont revus par le Valuation & Asset Manager, le Control Manager et les dirigeants effectifs de la Société. Ceci inclut une revue des variations de juste valeur depuis le bilan précédent. Lorsque les dirigeants effectifs considèrent que les rapports des experts indépendants sont cohérents, ils les soumettent au comité d'audit. Après avis favorable du comité d'audit, ces rapports sont soumis au conseil d'administration.

La sensibilité de la juste valeur à une variation des principales données non-observables susmentionnées se présente généralement comme suit (toute chose étant égale par ailleurs) :

Données non-observables	Effet sur la juste valeur	
	en cas de diminution de la valeur de la donnée non-observable	en cas d'augmentation de la valeur de la donnée non-observable
VLE / m <sup>2</sup>	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (année)	négatif	positif

Il peut par ailleurs y avoir des interrelations entre ces données non-observables, vu qu'elles sont partiellement déterminées par les conditions de marché.

### Note annexe 30 : Projets de développement

Cette note annexe est devenue sans objet depuis l'introduction de l'amélioration de la norme IAS 40 « Immeubles de placement » au 1<sup>er</sup> juillet 2009, les variations des projets de développement étant reprises en note annexe 29. Les projets de développement sont par ailleurs détaillés en section 4.2 du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2016/2017.

### Note annexe 31 : Autres immobilisations corporelles

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Valeur brute au début de l'exercice	5.971.555	5.530.077
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-4.348.401	-3.696.849
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>1.623.154</b>	<b>1.833.228</b>
Entrées	597.533	441.478
Sorties	-6.913	0
Amortissements	-602.380	-651.552
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>1.611.394</b>	<b>1.623.154</b>
dont : valeur brute	6.544.373	5.971.555
amortissements et pertes de valeur cumulées	-4.932.979	-4.348.401

Les autres immobilisations corporelles sont constituées d'immobilisations de fonctionnement (principalement le mobilier utilisé dans le cadre de l'exploitation des appartements meublés).

**Note annexe 32 : Actifs financiers non courants et autres passifs financiers non courants**

	2017	2016
Prêts et créances		
Cautionnements	0	0
Autres créances non courantes	118.323.755	24.563.773
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	2.706.869	496.307
Autres actifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	0
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>313.628.663</b>	<b>91.869.265</b>
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-16.763.191	-22.360.510
Autres	0	0
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-17.023.364	-23.694.615
<b>TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>-33.786.555</b>	<b>-46.055.125</b>

Les autres créances non courantes (appartenant à la catégorie « prêts et créances » selon IAS 39) sont productives d'intérêts et seront récupérées au cours des exercices suivants.

Les actifs et passifs à la juste valeur via le résultat sont principalement constitués des instruments de couvertures pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée. Ils participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Les autres instruments de couverture, qu'ils soient actifs ou passifs, répondent aux critères de IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture. Les flux d'intérêts générés par toutes les couvertures, ainsi que les variations de juste valeur prises en résultat, sont mentionnés en notes annexes 22 et 47.

**Note annexe 33 : 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 (interest rate swaps ou « IRS », caps et collars) se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, soit des produits dérivés 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. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, et est adaptée conformément à IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture.

<b>INSTRUMENT Analyse au 30 juin 2016</b>	<b>Montant notionnel</b>	<b>Début</b>	<b>Périodicité (mois)</b>	<b>Durée (années)</b>	<b>Premier exercice du call possible</b>	<b>Taux d'intérêt au pire (en %)</b>	<b>Juste valeur</b>
IRS°	10.175.338	1/04/2011	3	32	-	4,89	-6.956.894
IRS°	26.795.833	31/07/2014	3	29	-	4,39	-13.584.396
IRS	15.000.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-3.377.356
IRS	12.000.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.771.675
IRS	8.000.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.906.852
Cap	25.000.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	83
IRS	25.000.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.919.083
Cap	25.000.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	83
IRS	25.000.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-2.351.356
IRS	25.000.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.945.343
IRS	25.000.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-329.406
Cap	50.000.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	23.074
Cap	50.000.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	86.296
IRS	25.000.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.219.171
IRS	25.000.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-390.826
IRS	25.000.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-4.302.768
Cap	8.000.000	6/06/2016	1	1	-	0,00	1
Cap	50.000.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	71.697
Cap	100.000.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	114.001
Cap	50.000.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	201.071
<b>TOTAL</b>	<b>604.971.171</b>						<b>-45.558.818</b>

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

INSTRUMENT Analyse au 30 juin 2017	Montant notionnel	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt au pire (en %)	Juste valeur
IRS°	9.986.490	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.294.458
IRS°	25.812.500	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.198.587
IRS	15.000.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.745.652
IRS	12.000.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.171.345
IRS	8.000.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.500.728
Cap	25.000.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.810.508
Cap	25.000.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.443.843
IRS	25.000.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.932.492
IRS	25.000.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-67.173
Cap	50.000.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	7.099
Cap	50.000.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	63.724
IRS	25.000.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-2.187.200
IRS	25.000.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-79.707
IRS	25.000.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-3.306.061
Cap	50.000.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	50.820
Cap	100.000.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	76.284
Cap	50.000.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	190.773
Cap	50.000.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	460.115
Cap	50.000.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	218.131
Cap	50.000.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	421.979
Cap	50.000.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	590.631
IRS	75.000.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	119.579
IRS	50.000.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	20.690
IRS	50.000.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	37.659
IRS	50.000.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	155.085
IRS	50.000.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-48.800
IRS	50.000.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	79.837
IRS	50.000.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	214.463
<b>TOTAL</b>	<b>1.170.798.990</b>						<b>-31.079.686</b>

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

Le montant notionnel total de 1.171 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 211 millions € ;
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 250 millions € ;
- instruments à départ décalé : 710 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (- 31.080 k€) se ventile comme suit : 2.707 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan (voir note annexe 32) et 33.787 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps (2.976 k€), l'impact IAS 39 sur les capitaux propres de la Société s'élève à - 34.055 k€.

## 2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(€)	2017	2016
<b>Variation de la juste valeur des dérivés</b>		
En début d'exercice	-23.559.947	-19.666.625
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	409.796	-10.416.123
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	6.731.812	6.522.801
Transfert au compte de résultats au titre de couvertures déqualifiées	0	0
<b>EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>-16.418.339</b>	<b>-23.559.947</b>

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<sup>er</sup> juillet 2017 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 (- 7.276 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de



couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2015/2016 (charge de 135k€) qui a été affectée en 2016/2017 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2016. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace est un produit de 22 k€ en 2016/2017. Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en note annexe 22.

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

Le résultat financier comprend une charge de 6.053 k€ (30 juin 2016 : une charge de 5.456 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 (voir note annexe 47). Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps, à hauteur de 404 k€ (30 juin 2016 : 238 k€).

Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en note annexe 22, tandis que les variations de juste valeur prises en résultat sont mentionnées en note annexe 47.

### **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<sup>er</sup> juillet 2016 et le 30 juin 2017 qui a conduit à comptabiliser un produit de 6.075 k€ dans le compte de résultats et un produit de 7.276 k€ directement dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie 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 2.022 k€ (832 k€ au 30 juin 2016). 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 peuvent contenir des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépendre 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 306 k€ (820 k€ au 30 juin 2016) 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.

### **Note annexe 34 : Créances commerciales**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	4.443.828	3.719.234

La valeur comptable des créances commerciales devrait être recouvrée dans les 12 mois. Cette valeur comptable constitue une approximation de la juste valeur des actifs, qui ne produisent pas d'intérêts.

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives constituées (2017 : 26,6 millions € ; 2016 : 21,4 millions €) par les locataires pour couvrir leurs engagements. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Echues à moins de 90 jours	732.724	732.943
Echues à plus de 90 jours	215.091	457.838
Sous-total	947.815	1.190.781
Non échues	3.579.389	2.641.831
Réductions de valeur	-83.376	-113.378
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>4.443.828</b>	<b>3.719.234</b>

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Au début de l'exercice	-113.378	-112.385
Dotations	-69.234	-39.097
Utilisations	55.483	8.426
Reprises	43.754	29.678
Fusions	0	0
<b>AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>-83.376</b>	<b>-113.378</b>

### Note annexe 35 : Créances fiscales et autres actifs courants

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Impôts	293.158	634.968
Créances sur filiales	18.246.965	28.474.070
Autres	773.722	385.463
<b>TOTAL</b>	<b>19.313.845</b>	<b>29.494.501</b>

Les créances fiscales se composent principalement de versements anticipés. Les créances sur filiales ont été accordées par la Société à des conditions de marché.

### Note annexe 36 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	3.087.006	3.550.709
<b>TOTAL</b>	<b>3.087.006</b>	<b>3.550.709</b>

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Les montants présents au 30 juin 2017 et au 30 juin 2016 étaient disponibles à vue. En cours d'exercice, des placements à court terme peuvent être constitués, généralement pour des périodes d'une semaine à un mois.

### Note annexe 37 : Comptes de régularisation

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revenus immobiliers courus non échus	475.345	662.913
Charges immobilières payées d'avance	287.605	260.205
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>762.950</b>	<b>923.118</b>

### Note annexe 38 : Capitaux propres

Aedifica a procédé à trois augmentations de capital au cours de l'exercice 2016/2017 :

- 2 décembre 2016 : augmentation de capital d'environ 8 millions € (y compris prime d'émission) par la création de 122.675 nouvelles actions dans le cadre du dividende optionnel 2015/2016.
- 8 décembre 2016 : augmentation de capital d'environ 4 millions € (y compris prime d'émission) par un apport en nature qui a permis l'acquisition du site de logement des seniors Les Jardins de la Mémoire à Anderlecht et du droit d'emphytéose sur le terrain sur lequel est situé l'immeuble.
- 28 mars 2017 : augmentation de capital d'environ 219 millions € (y compris prime d'émission) par la création de 3.595.164 nouvelles actions dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces.

Le capital a donc évolué de la manière suivante :

	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Capital représenté</b>
Situation au début de l'exercice précédent	14.045.931	370.640.991
Augmentations de capital	146.101	3.855.282
<b>Situation à la clôture de l'exercice précédent</b>	<b>14.192.032</b>	<b>374.496.272</b>
Augmentation de capital du 2 décembre 2016	122.672	3.237.042
Augmentation de capital du 8 décembre 2016	65.952	1.740.327
Augmentation de capital du 28 mars 2017	3.595.164	94.868.410
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>	<b>17.975.820</b>	<b>474.342.052</b>

Le capital représenté s'entend avant déduction des frais d'augmentation de capital (le capital repris dans le bilan étant, conformément aux normes IFRS, présenté après déduction de ces frais).

Depuis le 28 mars 2017, aucun actionnaire ne détient plus de 5 % du capital. Le free float est donc de 100 %. 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 28 mars 2017.

La totalité des 17.975.820 actions émises au 30 juin 2017 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels.

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2016/2017. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote.

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à

- 1) 374.000 k€ si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société,
- 2) 74.800 k€ pour toute autre forme d'augmentation de capital ;

étant entendu que le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 374.000 k€ aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation lui a été conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 28 octobre 2016. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription. Le solde du capital autorisé au 30 juin 2017 s'élève à 1) 277 millions € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société, 2) 73 millions € pour toute autre forme d'augmentation de capital.

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 2,25 € brut par action, soit un dividende total de 34.478 k€, à ventiler sur deux coupons (coupon 17 : 1,66 € ; coupon 18 : 0,59 €).

Compte tenu de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 617 du Code des sociétés s'élèvent au 30 juin 2017 à 19.415 k€ après la distribution proposée ci-dessus (2016 : 12.848 k€). Le détail des calculs figure en note annexe 56.

Aedifica entend le capital au sens d'IAS 1p134 comme la somme des capitaux propres. Le niveau de ce capital est suivi sur base du taux d'endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (voir note annexe 52), qui ne peut excéder 60 % en vertu des conventions bancaires en place (voir notes annexes 40 et 44). Ce capital est géré de manière à permettre à la Société de poursuivre ses activités sur base d'une continuité d'exploitation et de financer sa croissance.

## **Note annexe 39 : Provisions**

Aedifica contribue en Belgique à plusieurs régimes à cotisations définies ouverts à de nouveaux bénéficiaires. Il s'agit de régimes de retraite par capitalisation pour l'ensemble des bénéficiaires, et en particulier de régimes de retraite pour le personnel ouvrier, de régimes de retraite pour le personnel employé et d'un régime pour les membres du comité de direction (dirigeants effectifs). Ces régimes sont administrés par le biais d'assurances de groupe qui garantissent des rendements. Dans ces régimes, il n'y a pas de cotisation personnelle des bénéficiaires.

Le 23 octobre 2015, le gouvernement belge a officiellement approuvé la proposition du « Groupe des 10 » concernant la garantie de rendement pour les plans à cotisations définies ; la nouvelle loi du 18 décembre 2015 a été publiée le 24 décembre 2015. Pour les contrats d'assurance de type « branche 21 », le nouveau taux garanti s'applique aux nouvelles cotisations (patronales/personnelles) versées à partir du 1er janvier 2016, mais l'ancienne garantie (3,25 % sur les cotisations de l'employeur et 3,75 % sur celle du travailleur) reste d'application pour la réserve minimum constituée au 31 décembre 2015. Le nouveau taux garanti est basé sur les obligations d'Etat belges à 10 ans (OLO) avec un minimum de 1,75 % et un maximum de 3,75 %. Pour le moment, un taux de rendement minimum de 1,75 % s'applique depuis le 1er janvier 2016. Cela peut générer un passif dans les comptes de l'employeur. Cette obligation de rendement n'est pas applicable au plan de pension pour les membres du comité de direction.

Au titre de ces régimes de pension, Aedifica détenait des actifs externalisés de 358 k€ au 30 juin 2017. Durant l'exercice 2017/2018, la cotisation attendue pour ces régimes sera de l'ordre de 130 k€.

Une évaluation actuarielle (selon la méthode Traditional Unit Credit – TUC) prévoit que les obligations sont calculées sur bases des réserves minimales projetées au taux minimum garanti et actualisées au taux d'actualisation tel que décrit dans la norme IAS 19. On considère que les actifs correspondent à la somme des réserves mathématiques par individu et de la part disponible des fonds de financement. Cette évaluation conduit à un passif net de moins de 1 k€ au 30 juin 2017.

Les taux garantis par les assureurs ayant diminué depuis 2013 sous le niveau de 3,25 %, il existe un risque de sous-financement futur, celui-ci étant cependant limité au regard des montants des actifs externalisés.

Les montants pris en charge au titre des avantages à long terme accordés aux membres du comité de direction sont repris dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2016/2017.

## Note annexe 40 : Dettes financières courantes et non courantes

	2017	2016
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	525.519.867	413.214.697
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	31.753.733	31.027.131
<b>TOTAL</b>	<b>557.273.600</b>	<b>444.241.828</b>

L'augmentation des dettes financières est liée à la croissance du portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2016/2017 ; elle a été tempérée par l'augmentation de capital de 219 millions € du 28 mars 2017.

Aedifica dispose au 30 juin 2017 de lignes de crédit confirmées (présentées en dettes financières courantes et non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par onze banques (Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Banque, BNP Paribas Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe, Förde Sparkasse, ING, KBC Bank et Triodos Bank) totalisant 841 millions € :

- Aedifica peut utiliser 809 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 %, 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 32 millions € à taux fixes compris entre 3,05 % et 5,83 %.

Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé, au cours de l'exercice, à 2,3 % après activation des intérêts intercalaires (2,8 % en 2015/2016) ou à 2,4 % avant activation des intérêts intercalaires (2,9 % en 2015/2016). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (526 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 33. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (32 millions €) est estimée à 37 millions €.

Au 30 juin 2017, la Société n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 4 des 8 immeubles allemands sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquels les tirages sont effectués plutôt que sur base de la date d'échéance des tirages en question.

L'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente comme suit (en millions €) :

	<b>Lignes</b>	<b>Utilisations</b>
- 2017/2018 :	37	30
- 2018/2019 :	131	111
- 2019/2020 :	80	68
- 2020/2021 :	56	56
- 2021/2022 :	165	98
- 2022/2023 :	160	33
- 2023/2024 :	155	105
- > 2024/2025 :	<u>58</u>	<u>58</u>
<b>Total au 30 juin 2017 :</b>	<b>841</b>	<b>558</b>
<b>Durée résiduelle moyenne (années)</b>	<b>4,5</b>	<b>4,1</b>

#### **Note annexe 41 : Dettes commerciales et autres dettes courantes**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Exit tax	205.990	143.349
Autres		
Fournisseurs	11.572.711	4.777.835
Locataires	2.015.825	1.370.031
Impôts	1.187.333	774.287
Rémunérations et charges sociales	1.065.235	1.005.747
Dividendes des exercices précédents	22.938	22.531
Dettes vis-à-vis de filiales	2.649.193	148.956
<b>TOTAL</b>	<b>18.719.225</b>	<b>8.242.736</b>

La majeure partie des dettes commerciales et autres dettes courantes (appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39, à l'exclusion des impôts couverts par IAS 12 et des rémunérations et charges sociales couvertes par IAS 19) devrait être réglée dans les 12 mois. Leur valeur comptable constitue une approximation de leur juste valeur.

#### **Note annexe 42 : Comptes de régularisation**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Revenus immobiliers perçus d'avance	66.054	419.971
Charges financières courues non échues	2.003.329	2.059.215
Autres charges à imputer	1.863.316	2.002.594
<b>TOTAL</b>	<b>3.932.699</b>	<b>4.481.780</b>

#### **Note annexe 43 : Frais de personnel**

Le total des frais de personnel (hors dirigeants effectifs et administrateurs présentés en note annexe 16) se ventile dans le compte de résultats de la manière suivante :

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Frais de nettoyage (voir note annexe 10)	-228.873	-247.117
Frais techniques (voir note annexe 11)	-455.101	-385.822
Frais commerciaux	-76.721	-76.297
Frais généraux (voir note annexe 16)	-1.915.922	-1.200.954
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 14)	-636.504	-665.316
Frais activés	-77.758	-28.471
<b>TOTAL</b>	<b>-3.390.880</b>	<b>-2.603.976</b>

Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice (hors dirigeants effectifs et administrateurs) :

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Total hors stagiaires	46	42
Stagiaires	1	0
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>42</b>

## **Note annexe 44 : Gestion des risques financiers**

La gestion financière d'Aedifica vise à lui assurer un accès permanent au crédit ainsi qu'à suivre et minimiser le risque de taux d'intérêt.

### **1. Structure de la dette**

Le taux d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, est fourni notamment en section 3.3 du rapport de gestion. Il s'élève à 38,6 % au 30 juin 2017 au niveau statutaire. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre au Groupe, avant d'atteindre le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou celui autorisé par les conventions bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi mensuellement dans le cadre des clôtures comptables, et son évolution est estimée dans le cadre du processus d'approbation de chaque projet d'investissement d'envergure ; il est publié trimestriellement. Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que ce ratio ne dépasse 65 % (article 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014). La Société a exprimé dans chacun de ses quatre dernières notes d'opération (2010, 2012, 2015 et 2017) que sa politique en la matière visait à maintenir sur le long terme un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55 %.

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 3 millions € au 30 juin 2017.

Au 30 juin 2017, Aedifica n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 4 des 8 immeubles allemands sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 (le montant total couvert par les hypothèques ne peut dépasser 50% de la juste valeur globale et aucune hypothèque grevant un bien immobilier donné ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré). Dans le cadre de financement supplémentaire d'actifs situés en Allemagne, il n'est pas exclu que des hypothèques supplémentaires soient fournies.

### **2. Risque de liquidité**

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié comprenant d'année en année un nombre croissant d'institutions locales et internationales, chaque banque étant en relation bilatérale avec la Société. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note annexe 40.

Au 30 juin 2017, le groupe Aedifica a utilisé ses lignes de crédit confirmées à concurrence de 615 millions € (2016 : 480 millions €) sur un total de 898 millions €. Le solde disponible, à savoir 283 millions €, est suffisant pour financer les besoins à court terme de la Société et les projets existants d'ici à la fin de l'exercice 2017/2018. Le montant d'investissement prévu dans le plan financier de la Société pour les projets existants au 30 juin 2017 est estimé à 122 millions €, sur un horizon de trois ans, auquel il convient d'ajouter 257 millions € relatifs aux acquisitions annoncées le 10 juillet (9 millions €), le 19 juillet (40 millions €), le 17 août (200 millions €) et le 24 août (8 millions €), ainsi qu'un investissement hypothétique de 66 millions €, portant l'investissement total pris en compte dans le plan financier de l'exercice 2017/2018 à 224 millions €.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des SIR, et du type de biens dans lequel Aedifica investit, le risque de non renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est, sauf imprévu, faible, même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, en cas de détérioration des conditions de marché par rapport à celles qui prévalaient lors de la conclusion des conventions de crédit actuelles, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes est possible.

Par ailleurs, la Société est exposée à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La Société est en effet exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le taux

d'endettement défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 %. En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Une situation de défaut relative à un contrat peut mener à une situation de défaut sur tous les contrats (clauses de « cross-default »). Bien que sur la base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société ne maîtrise pas elle-même le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle.

Aedifica s'est organisée afin de suivre de façon régulière l'évolution des marchés financiers et optimiser sa structure financière à court et long terme, et les risques qui y sont liés (risque de liquidité, risque de taux d'intérêt). Aedifica entend diversifier encore plus ses sources de financement en fonction des conditions de marché.

Au 30 juin 2017, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 528 millions € de capital échéant dans l'année, 10 millions € échéant entre 1 et 5 ans, et 20 millions € échéant à plus de 5 ans ; et de 2,8 million € d'intérêts échéant dans l'année (2016 : 427 millions € de capital et 1,9 million € d'intérêts échéant dans l'année).

Les flux de trésorerie contractuels non actualisés des instruments financiers de couverture à la date de clôture sont analysés comme suit :

<b>Au 30 juin 2017</b>	<b>Echéant dans l'année</b>	<b>Echéant entre un et cinq ans</b>	<b>Echéant à plus de cinq ans</b>	<b>TOTAL</b>
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.380.639	-10.555.759	-3.102.133	<b>-17.038.531</b>
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1.503.622	-7.941.244	-8.504.823	<b>-17.949.689</b>
<b>Au 30 juin 2016</b>				
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.871.017	-15.360.887	-5.528.551	<b>-24.760.455</b>
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-3.198.993	-10.308.182	-9.938.760	<b>-23.445.935</b>

### **3. Risque de taux d'intérêt**

Aedifica contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier existant ou hautement probable. Notons que certaines dettes à taux fixe sont assumées par la Société, et proviennent de crédits d'investissement préexistants logés dans des sociétés immobilières qui ont été acquises ou absorbées par la Société.

Cette politique est justifiée par le fait qu'une augmentation des taux d'intérêt nominaux sans accroissement simultané de l'inflation implique une augmentation des taux d'intérêt réels qui ne peut pas être compensée par une augmentation des revenus locatifs sous l'effet de l'indexation. De plus, en cas d'accroissement de l'inflation, on constate un décalage dans le temps entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs. Lorsque la courbe des taux est suffisamment plate (c'est-à-dire lorsque les taux d'intérêt varient peu en fonction de l'échéance), Aedifica cherche à se protéger sur de plus longues périodes, en accord avec son horizon d'investissement.

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2017/2018 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 7,2 million € au 30 juin 2018. Compte tenu des instruments de couverture tels qu'ils se présentent actuellement, l'augmentation des coûts de financement ne serait que de 2,1 million €.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (interest rate swaps et caps). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Quand les caractéristiques des couvertures le permettent, Aedifica leur applique la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport de gestion et en note annexe 33 des comptes annuels. Les couvertures sont conclues pour de longues périodes ; nonobstant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques

contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice desdites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, dans la mesure où minimum 60 % de l'endettement est couvert par des interest rate swaps (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou par des caps. Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (postes « 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 » et « I.C.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 »). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 33 des comptes annuels.

Certains événements extérieurs pourraient entraîner une augmentation de la marge de crédit à charge de la Société, en application des clauses de type « increased cost » dans les conventions bancaires. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis de la Société.

#### **4. Risque de contrepartie bancaire**

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Aedifica fait appel à différentes banques de référence de la place et internationales pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. Dans le contexte actuel de volatilité du secteur bancaire, il ne peut être exclu qu'une ou plusieurs des contreparties d'Aedifica se retrouvent en situation de défaut.

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses de type « MAC » ou material adverse changes) pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis de la Société.

Aedifica est en relation d'affaires avec les banques mentionnées en note annexe 40 des comptes annuels. Les banques contreparties des instruments de couverture sont, par ordre d'importance, ING, BNP Paribas Fortis, KBC et Banque Européenne du Crédit Mutuel.

#### **5. Risque de change**

Aedifica réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro (à l'exception de certains fournisseurs facturant marginalement en USD et en CAD). Son financement est totalement fourni en euros. Aedifica n'est donc pas soumise à un risque de change significatif.

#### **6. Risque de budgétisation et de planification financière**

Les budgets annuels et les prévisions financières pluriannuelles sont une aide à la décision et au suivi de gestion importante. Ces budgets et prévisions découlent d'un modèle informatisé alimenté par des hypothèses, qui peut comporter des erreurs de programmation ou subir des erreurs de manipulation. Les éventuelles hypothèses erronées, erreurs de programmation ou de manipulation, peuvent, si elles restent non détectées, influencer la conformité aux exigences réglementaires (respect de contraintes du statut de SIR publique, telles que la limitation du taux d'endettement par exemple) et conventionnelles (respect des engagements vis-à-vis des banques par exemple), ainsi que la performance de la Société et la confiance dont elle bénéficie sur les marchés.

### **Note annexe 45 : Eléments éventuels et engagements**

#### **1. Engagements**

Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 49 §1<sup>er</sup> de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement).

##### ***1.1 Extension de la maison de repos Aux Deux Parcs à Jette (Belgique)***

Aedifica s'est engagée à financer l'extension de la maison de repos existante pour un budget maximum de 2 millions €. Les travaux devraient débuter d'ici peu.

##### ***1.2 Rénovation et extension de la maison de repos L'Air du Temps à Chênée (Belgique)***

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec Senior Living Group, à financer la rénovation et l'extension de la maison de repos L'Air du Temps à Chênée, pour un budget maximum de 7 millions €. Les travaux sont en cours.



**1.3 Construction d'une nouvelle résidence-services à côté de la maison de repos Cheveux d'Argent à Sart-lez-Spa (Belgique)**

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos Cheveux d'Argent (appartenant au groupe Senior Living Group), à financer la construction d'une nouvelle résidence-services à côté de la maison de repos existante de Sart-lez-Spa pour un budget maximum de 3 millions €. Les travaux sont en cours.

**1.4 Extension de la maison de repos 't Hoge à Courtrai (Belgique)**

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos 't Hoge (bénéficiant de la garantie de Senior Living Group), à financer l'extension de l'immeuble existant à Courtrai, comprenant la construction d'un nouveau complexe de 12 appartements de résidence-services, pour un budget maximum de 2 millions €.

**1.5 Rénovation et extension de la maison de repos Plantijn à Kapellen (Belgique)**

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec Armonia, à financer la rénovation et l'extension de la maison de repos Plantijn pour un budget maximum de 5 millions €. Les travaux sont en cours.

**1.6 Rénovation et extension de la maison de repos Huize Lieve Moenssens à Dilsen-Stokkem (Belgique)**

Aedifica s'est engagée à financer la rénovation et l'extension de la maison de repos pour un budget maximum de 4 millions €.

**1.7 Extension et rénovation de la maison de repos De Stichel à Vilvorde (Belgique)**

Aedifica s'est engagée à financer l'extension et la rénovation de la maison de repos pour un budget maximum de 4 millions €. Les travaux sont en cours.

**1.8 Rénovation de la maison de repos à Bonn (Allemagne)**

Aedifica s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos située à Bonn (Allemagne) pour un budget maximum de 1 million €. Les travaux sont en cours de préparation.

**1.9 Rénovation de l'ensemble d'appartements de résidence-services Villa Temporis à Hasselt (Belgique)**

Aedifica s'est engagée à financer la rénovation de l'immeuble de résidence-services existant pour un budget maximum de 2 millions €. Les travaux sont en cours.

**1.10 Rénovation de la maison de repos Vinkenbosch à Kermt (Hasselt, Belgique)**

Aedifica s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos existante Vinkenbosch, située à Kermt (Hasselt), pour un budget maximum de 2 millions €.

**1.11 Acquisition de la résidence de soins Molenenk à Deventer (Pays-Bas)**

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction clé en main d'une nouvelle résidence de soins à Deventer pour un montant maximum de 11 millions € (terrain compris).

**1.12 Rénovation de la maison de repos Frohnau à Berlin (Allemagne)**

Aedifica Luxembourg IV SCS s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos Frohnau, située à Berlin (Allemagne), pour un budget maximum d'environ 1 million €.

**1.13 Rénovation des sites de logement des seniors Genderstate (Eindhoven, Pays-Bas), Petruspark (Eindhoven, Pays-Bas) et Parc Imstenrade (Heerlen, Pays-Bas)**

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer certains travaux de rénovation aux sites de logement des seniors Genderstate (Eindhoven, Pays-Bas), Petruspark (Eindhoven, Pays-Bas) et Parc Imstenrade (Heerlen, Pays-Bas) pour un budget maximum d'environ 2 millions €. Les travaux sont en cours.

**1.14 Rénovation de la maison de repos Residenz Zehlendorf à Berlin (Allemagne)**

Aedifica Luxembourg VI SARL s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos Residenz Zehlendorf, située à Berlin (Allemagne), pour un budget d'environ 5 millions €. Les travaux sont en cours de préparation.

**1.15 Construction de la résidence de soins LTS Winschoten à Winschoten (Pays-Bas)**

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction clé en main d'une nouvelle résidence de soins à Winschoten (Pays-Bas) pour un montant d'environ 11 millions €. L'immeuble sera exploité par Stichting Oosterlengte. Les travaux sont en cours.

### **1.16 Construction de la résidence de soins Martha Flora Hilversum à Hilversum (Pays-Bas)**

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction clé en main d'une nouvelle résidence de soins à Hilversum (Pays-Bas) pour un montant d'environ 7 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Martha Flora. Les travaux sont en cours.

### **1.17 Construction de la résidence de soins Het Gouden Hart van Leersum à Leersum (Pays-Bas)**

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction clé en main d'une nouvelle résidence de soins à Leersum (Pays-Bas) pour un montant d'environ 4 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Het Gouden Hart. Les travaux sont en cours.

### **1.18 Extension de la maison de repos Seniorenresidenz Laurentiusplatz à Wuppertal-Elberfeld (Allemagne)**

Aedifica s'est engagée à financer l'extension de la maison de repos Seniorenresidenz Laurentiusplatz, située à Wuppertal-Elberfeld (Allemagne), pour un budget d'environ 3 millions €. Les travaux sont en cours de préparation.

### **1.19 Acquisition du site de logement des seniors Seniorenheim am Dom à Halberstadt (Allemagne)**

Aedifica a conclu un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors à Halberstadt (Allemagne) et le financement de certains travaux de rénovation au site pour un montant d'environ 9 millions €.

### **1.20 Acquisition d'un site de logement des seniors à Ostende (Belgique)**

Aedifica a conclu un accord-cadre (sous conditions suspensives) lui permettant d'acquérir les actions d'une société. Cette société est propriétaire d'un site de logement des seniors à Ostende. La valeur conventionnelle de ce bien immeuble s'élèvera à environ 10 millions €. Par ailleurs, Aedifica prévoit de financer certains travaux d'extension et de rénovation pour un montant d'environ 2 millions €, après l'acquisition du site.

### **1.21 Acquisition d'une maison de repos à Malines (Belgique)**

Aedifica a conclu un accord lui permettant d'acquérir les actions d'une société. Cette société est propriétaire d'une nouvelle maison de repos située à Malines. La valeur conventionnelle de ce bien immeuble s'élèvera à environ 15 millions €.

### **1.22 Acquisition de la résidence de soins Martha Flora Rotterdam à Rotterdam (Pays-Bas)**

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Rotterdam (Pays-Bas) pour un montant d'environ 8 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Martha Flora.

### **1.23 Compléments de prix (« earn out »)**

Dans certains cas d'acquisition, une partie du prix d'acquisition a été déterminée en fonction d'un événement futur et incertain, comme par exemple, dans le cas de maisons de repos, l'augmentation du loyer après extension. Ceci pourrait résulter en un supplément de prix (« earn out »).

## **2. Passifs éventuels**

### **2.1 Conventions de crédit**

Aedifica a accordé des sûretés dans le cadre de conventions de crédit, dans les limites autorisées par la réglementation. Ceci concerne les immeubles suivants : SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden, SZ AGO Kreischa, Seniorenresidenz Mathilde, Die Rose im Kalletal, Seniorenresidenz Klosterbauerschaft, Senioreneinrichtung Haus Matthäus, Bonifatius Seniorenzentrum, Senioreneinrichtung Haus Elisabeth, Seniorenresidenz Am Stübchenbach, Seniorenresidenz Kierspe et Käthe-Bernhardt-Haus.

### **2.2 Acquisitions de titres de société, fusions et scissions de société**

D'une manière générale, Aedifica bénéficie de garanties de passif et d'actif de la part des cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert.

### **3. Actifs éventuels**

#### **3.1 Sûretés obtenues dans le cadre de locations**

De manière générale, Aedifica obtient dans le cadre de la location de ses immeubles des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable en la matière, sous forme de garantie bancaire ou de compte bloqué, et dans certains cas sous forme de caution.

De plus, dans certains cas, Aedifica bénéficie d'autres sûretés :

- Hotel Martin's Brugge : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 2<sup>ème</sup> rang à concurrence de 25 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230 k€ en principal sur les biens dénommés « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87, « La Villa du Lac », sis à 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 et Drève des Magnolias et « Le Manoir du Lac » sis à 1332 Genval, avenue Hoover 8 ;
- Martin's Klooster à Louvain : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 2<sup>ème</sup> rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.340 k€ sur les biens dénommés « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87, « La Villa du Lac », sis à 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 et Drève des Magnolias et « Le Manoir du Lac » sis à 1332 Genval, avenue Hoover 8.

#### **3.2 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions**

Dans le cadre des opérations d'acquisition, d'apport en nature, de fusion et de scission, Aedifica obtient des déclarations et des sûretés conformes aux pratiques du marché.

### **4. Autres**

#### **4.1 Diverses options**

- Emphytéoses relatives aux maisons de repos et aux hôtels : Dans certains cas, Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation ou d'achat aux emphytéotes. Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses accordées aux exploitants de maisons de repos.
- Options de vente et d'achat (dans le cadre de certains projets de développement) : Dans certains cas, Aedifica a consenti des options à des tiers portant sur l'acquisition de biens immobiliers, et/ou Aedifica est titulaire d'options permettant de vendre des biens immobiliers (au cas où ceux-ci ne seraient finalement pas utilisés pour les projets de développement en question).

**Note annexe 46 : Acquisitions et cessions d'immeubles de placements**

Les principales acquisitions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

<b>ACQUISITIONS NOM</b>	<b>Secteur d'activité</b>	<b>Valorisation des immeubles° (en millions €)</b>	<b>Registre des personnes morales</b>	<b>Date d'acquisition °°</b>	<b>Mode d'intégration</b>
La Croix Huart SA	Logement des seniors	10	0454.836.562	1/07/2016	Fusion par absorption
Patrimoniaire Flandria SA	Logement des seniors	3	0437.966.183	1/07/2016	Fusion par absorption
Senior Hotel Flandria SA	Logement des seniors	7	0434.250.687	1/07/2016	Fusion par absorption
Vinkenbosch SA	Logement des seniors	5	0438.349.532	1/07/2016	Fusion par absorption
Heydeveld SPRL	Logement des seniors	8	0860.484.327	1/07/2016	Fusion par absorption
Woon & Zorg Vg Poortvelde SPRL	Logement des seniors	7	0840.009.013	1/07/2016	Fusion par absorption
RL Invest SA	Logement des seniors	21	0456.868.317	1/07/2016	Fusion par absorption
Ezeldijk	Logement des seniors	13	-	19/08/2016	Acquisition d'immeuble
Les Jardins de la Mémoire	Logement des seniors	11	-	8/12/2016	Apport en nature
Résidence Blaret	Logement des seniors	22	-	30/05/2017	Acquisition d'immeuble
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Logement des seniors	5	-	30/06/2017	Acquisition d'immeuble
<b>TOTAL</b>			<b>112</b>		

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

°° *et d'intégration en résultat.*

Les principales cessions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

<b>CESSIONS NOM</b>	<b>Secteur d'activité</b>	<b>Prix de vente (en millions €)</b>	<b>Date de cession</b>
Immeuble situé rue Royale n°35 à 1000 Bruxelles (Belgique)	Immeubles à appartements	2	27/03/2017
Immeuble situé avenue de Tervueren n°13 à 1040 Bruxelles (Belgique)	Logement des seniors	8	29/06/2017
<b>TOTAL</b>		<b>11</b>	

Toutes ces opérations sont détaillées dans le rapport de gestion.

**Note annexe 47 : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Instrument de couverture autorisés		
Instrument de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	22.289	-134.668
Instrument de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	6.052.790	-5.455.572
Sous-total	6.075.079	-5.590.240
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>6.075.079</b>	<b>-5.590.240</b>

**Note annexe 48 : Transactions avec les parties liées**

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés) concernent exclusivement les charges relatives aux principaux dirigeants, c'est-à-dire les administrateurs non exécutifs et les dirigeants effectifs (2.359 k€ pour l'exercice 2016/2017 et 1.987 k€ pour l'exercice 2015/2016). Le détail de ces charges est fourni dans le rapport de rémunération du chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du rapport financier annuel 2016/2017.

## Note annexe 49 : Evénements postérieurs à la date de clôture

### — Acquisition d'une résidence de soins à construire à Ede (Province de Gueldre, Pays-Bas)

Le 10 juillet 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors à construire aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire Huize De Compagnie est située à proximité du centre d'Ede (114.000 habitants, Province de Gueldre) sur le site d'une ancienne caserne qui fera l'objet d'une réaffectation et d'une transformation complète. Une partie du site sera transformée en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. La résidence de soins sera en principe achevée durant le second semestre de 2018 et pourra accueillir 42 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété des bâtiments et du terrain sur lesquels ils sont érigés. La valeur conventionnelle s'élève à environ 2 millions €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par IDBB Vastgoed BV. Un budget d'environ 6 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux de rénovation. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris la rénovation, s'élèvera à terme à environ 9 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par une entité du groupe Compartijn, un acteur privé néerlandais dans le monde des soins aux seniors. Compartijn est une filiale d'Incluzio BV, elle-même détenue par le groupe Facilicom Services Group. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

### — Accord de coopération pour la construction et l'acquisition de deux sites de logement des seniors aux Pays-Bas

Le 19 juillet 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord de coopération entre Aedifica, Stichting Rendant et HEVO, pour la réalisation de nouvelles constructions sur deux sites de Stichting Rendant, qui remplaceront les immeubles actuels devenus obsolètes. Les sites sont situés dans les villes de Leeuwarden (96.000 habitants, Province de Frise) et de Heerenveen (50.000 habitants, Province de Frise). Ils comprendront chacun environ 130 unités de logement destinés à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. L'achèvement des travaux est prévu au second semestre de 2019. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, fera l'acquisition de la pleine propriété des deux sites, en principe durant le second semestre de 2017 (après l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires). Ensuite, les immeubles seront démolis et remplacés par de nouvelles constructions. Elles seront réalisées et livrées clé en main par HEVO BV. Le montant total de l'investissement d'Aedifica s'élèvera à terme à environ 40 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les sites seront exploités par Stichting Rendant, une association caritative néerlandaise active dans le monde des soins aux seniors. Les contrats de location qui seront conclus pour ces sites prendront la forme de contrats à long terme triple net non résiliables de 25 ans. Les rendements locatifs initiaux s'élèveront à environ 5,5 %.

### — Acquisition d'une maison de repos à Halberstadt (Land de Saxe-Anhalt, Allemagne)

Le 28 juillet 2017, Aedifica a acquis une maison de repos en Allemagne à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 13 juin 2017. Le lecteur se réfère utilement à la section 2.1.2. du rapport de gestion consolidé ci-dessus pour le descriptif du site. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété du site. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

### — Accord de coopération pour la construction de dix-sept maisons de repos en Allemagne

Le 17 août 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord de coopération avec Specht Gruppe pour la construction de dix-sept maisons de repos en Allemagne. Les maisons de repos (à construire) seront situées dans différents Länder du nord de l'Allemagne (Basse-Saxe, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Schleswig-Holstein, Mecklembourg-Poméranie-Occidentale et Brême), en ville ou en dehors. Les établissements d'habitation et de soins seront destinés au logement des seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflegeheim ») et comprendront exclusivement des chambres individuelles, à quelques exceptions près. A côté des chambres standards, des chambres plus grandes (des suites) seront également prévues, orientées vers le segment haut de gamme du marché. Les immeubles abriteront aussi d'autres fonctions, comme des centres de jour pour seniors et, dans certains cas, une crèche ou une pharmacie. Un seul immeuble comprendra également quelques appartements pour des seniors autonomes (pourvus d'un service de soins sur demande). Après la réalisation de l'ensemble des immeubles, ce portefeuille aura une capacité totale d'environ 1.500 unités. Les immeubles seront généralement situés sur des campus de soins, où seront également construits des immeubles à appartements destinés à des seniors autonomes (bénéficiant de services ou de soins sur demande). Ces appartements seront réalisés, sous réserve d'une seule exception, dans des immeubles distincts, qui ne seront pas acquis par Aedifica. Aedifica fera l'acquisition des terrains via la prise de contrôle de sociétés de Specht Gruppe (en principe après l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires), au cours des prochains mois et au plus tard, selon les estimations actuelles, à la fin du deuxième trimestre de 2018. Après chaque prise de contrôle, la construction des immeubles débutera. A cette fin, un accord sera conclu avec Residenz Baugesellschaft, une filiale de Specht Gruppe, qui réalisera les nouveaux immeubles pour un budget fixe et qui assurera la bonne fin des chantiers dans les délais convenus. En supposant que tous les permis d'urbanisme soient obtenus, le montant total de l'investissement d'Aedifica s'élèverait à terme à environ 200 millions €. L'achèvement des premiers immeubles est prévu pour fin 2018/début 2019. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Tous les sites seront loués par Residenz Management GmbH, une entité de Specht Gruppe, et seront exploités par des exploitants expérimentés. Les sites seront donnés en location sur base de contrats à long terme non résiliables de 30 ans et bénéficieront

d'une garantie triple net à durée limitée qui couvrira l'entretien des immeubles. Les rendements locatifs initiaux s'élèvent à environ 5,5 %.

— **Achèvement de la rénovation d'un immeuble de résidence-services à Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)**

La phase II des travaux du site de logement des seniors Villa Temporis à Hasselt (Province de Limbourg, Belgique), notamment la rénovation de l'immeuble de résidence-services, a été achevée le 18 août 2017 (investissement d'environ 2 millions €). Le site est exploité par une entité du groupe Vulpia.

— **Mise en exploitation d'une résidence de soins à Deventer (Province d'Overijssel, Pays-Bas)**

La construction neuve de la résidence de soins Molenenk à Deventer (Province d'Overijssel, Pays-Bas) a été achevée le 21 août 2017 (investissement d'environ 11 millions €). Le site est exploité par une entité du groupe Domus Magnus. L'immeuble a été réalisé par Panta Rhei HealthCare BV.

— **Acquisition d'une résidence de soins à Zeist (Province d'Utrecht, Pays-Bas)**

Le 24 août 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins Huize Hoog Kerckebosch est située dans un quartier résidentiel verdoyant à proximité du centre de Zeist (63.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 10 km de la ville d'Utrecht. Il s'agit d'un établissement moderne d'habitation et de soins dans le segment moyen à haut de gamme, destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. Le site peut accueillir 32 résidents dans un cadre exceptionnel. L'immeuble a été achevé au début du mois de juillet 2017 et mis en exploitation dès le mois d'août. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 8 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par une entité du groupe Compartijn. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

**Note annexe 50 : Résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014**

Le résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Résultat net	57.040.079	40.340.851
Amortissements	678.037	701.462
Réductions de valeur	27.921	15.350
Autres éléments non monétaires	-4.775.280	4.532.609
Résultat sur vente de biens immobiliers	-1.484.657	-730.675
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-9.433.527	-12.636.589
Ecart d'arrondi	1	0
<b>Résultat corrigé</b>	<b>42.052.574</b>	<b>32.223.008</b>
Dénominateur <sup>°</sup> (en actions)	15.323.388	14.186.987
RESULTAT CORRIGE PAR ACTION <sup>°</sup> (en € par action)	2,74	2,27

<sup>°</sup> Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.

**Note annexe 51 : Listes des filiales, entreprises associées et coentreprises**

La liste ci-dessous constitue le relevé complet des sociétés visées par les articles 114 et 165 de l'Arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés. Pour les filiales déjà présentes l'année passée (Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, Aedifica Asset Management GmbH, Aedifica Luxembourg I SARL, Aedifica Luxembourg II SARL et Aedifica Luxembourg III SARL), le pourcentage du capital détenu est inchangé par rapport à celui du 30 juin 2016.

<b>NOM</b>	<b>Pays</b>	<b>Catégorie</b>	<b>Registre des personnes morales</b>	<b>Pourcentage du capital détenu (en %)</b>	<b>Pourcentage du capital détenu par le groupe (en %)</b>
Aedifica Invest SA <sup>°</sup>	Belgique	Filiale	0879.109.317	99,20	100,00
Aedifica Invest Brugge SA <sup>°</sup>	Belgique	Filiale	0899.665.397	95,00	100,00
Aedifica Asset Management GmbH <sup>°°</sup>	Allemagne	Filiale	HRB100562	100,00	100,00
Aedifica Luxembourg I SCS <sup>°°°</sup>	Luxembourg	Filiale	B128048	94,00	94,00
Aedifica Luxembourg II SCS <sup>°°°</sup>	Luxembourg	Filiale	B139725	94,00	94,00
Aedifica Luxembourg III SCS <sup>°°°</sup>	Luxembourg	Filiale	B143704	94,00	94,00
Aedifica Luxembourg IV SCS <sup>°°°</sup>	Luxembourg	Filiale	B117441	94,00	94,00
Aedifica Luxembourg V SCS <sup>°°°</sup>	Luxembourg	Filiale	B117445	94,00	94,00
Aedifica Luxembourg VI SARL <sup>°°°</sup>	Luxembourg	Filiale	B132154	94,00	94,00
Aedifica Nederland BV <sup>°°°°</sup>	Pays-Bas	Filiale	65422082	100,00	100,00
VSP SA <sup>°</sup>	Belgique	Filiale	0425.057.859	99,62	100,00
VSP Kasterlee SA <sup>°</sup>	Belgique	Filiale	0877.687.276	98,00	100,00
Het Seniorenhof SA <sup>°</sup>	Belgique	Filiale	0434.691.543	99,66	100,00
Compagnie Immobilière Beerzelhof SA <sup>°</sup>	Belgique	Filiale	0475.364.039	99,20	100,00
Avorum SA <sup>°</sup>	Belgique	Filiale	0870.199.371	99,00	100,00
Coham SA <sup>°</sup>	Belgique	Filiale	0456.236.332	99,34	100,00
Residentie Sorgvliet SPRL <sup>°</sup>	Belgique	Filiale	0470.494.639	99,59	100,00
WZC Arcadia SPRL <sup>°</sup>	Belgique	Filiale	0554.950.658	95,00	100,00

<sup>°</sup> Située avenue Louise 331 à 1050 Bruxelles (Belgique).

<sup>°°</sup> Située Mainzer Landstr. 46 à 60325 Frankfurt am Main (Allemagne).

<sup>°°°</sup> Située rue Guillaume J. Kroll 7 à 1882 Luxembourg (Luxembourg).

<sup>°°°°</sup> Située Herengracht 466 à 1017 CA Amsterdam (Pays-Bas).

**Note annexe 52 : Respect de contraintes du statut de SIR**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>Taux d'endettement statutaire (max. 65%)</b>		
Total passif	616.763.419	503.234.620
Corrections	-40.770.594	-50.750.056
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	575.992.825	452.484.564
Total actif	1.495.038.081	1.120.537.291
Corrections	-2.706.869	-496.307
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	1.492.331.212	1.120.040.984
Taux d'endettement (en %)	38,6%	40,4%
<b>RATIO DE DISTRIBUTION STATUTAIRE</b>		
Résultat corrigé statutaire	42.052.574	32.223.008
Dividende proposé	34.477.623	29.792.673
<b>RATIO DE DISTRIBUTION (MIN. 80%)</b>	<b>82%</b>	<b>92%</b>

**Interdiction de placer plus de 20% des actifs dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier**

Voir « Facteurs de risque », section 1.4 du rapport financier annuel 2016/2017.

**Evaluation des immeubles de placement par un expert**

Les immeubles d'Aedifica sont valorisés chaque trimestre par les experts indépendants Stadim CVBA, de Crombrughe & Partners SA et CBRE GmbH.

**Note annexe 53 : Rémunération du commissaire**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Mandat de Commissaire (Aedifica SA)	37.108	36.326
Missions d'attestation prévues par le Code des sociétés (Aedifica SA)	17.750	10.400
Autres missions d'attestation (comfort letter, etc.) (Aedifica SA)	34.000	0
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>88.858</b>	<b>46.726</b>

**Note annexe 54 : Impôts différés**

Les impôts différés reconnus au bilan sont dus aux acquisitions d'immeubles de placement réalisées à l'étranger.

Ils proviennent de la différence temporelle entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles en question.

Les mouvements d'impôts différés se présentent comme suit (voir aussi en note annexe 24) :

	<b>Actif</b>	<b>Passif</b>
<b>VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2015</b>	<b>110.488</b>	<b>0</b>
Naissances	0	108.330
Renversements	-110.488	-321.481
Restructurations internes (fusions, changement de forme juridique)	0	0
<b>VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2016</b>	<b>0</b>	<b>-213.151</b>
	<b>Actif</b>	<b>Passif</b>
<b>VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2016</b>	<b>0</b>	<b>-213.151</b>
Naissances	0	47.078
Renversements	0	-829.937
Restructurations internes (fusions, changement de forme juridique)	0	-2.055.330
<b>VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2017</b>	<b>0</b>	<b>-3.051.340</b>



**Note annexe 55 : Juste valeur**

Conformément à IFRS 13, les éléments du bilan pour lesquels la juste valeur peut être calculée sont présentés, et ventilés en niveaux tels que définis par IFRS 13, ci-dessous :

€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan 2017
Immeubles de placement	-	-	1.145.673.044	<b>1.145.673.044</b>
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	4.440.000	<b>4.440.000</b>
Actifs financiers non courants	-	309.099.387	-	<b>313.628.663</b>
Créances commerciales	-	4.443.828	-	<b>4.443.828</b>
Créances fiscales et autres actifs courants	-	19.313.845	-	<b>19.313.845</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.087.006	-	-	<b>3.087.006</b>
Dettes financières non courantes (a. Etablissements de crédit)	-	530.588.965	-	<b>-525.519.867</b>
Autres passifs financiers non courants	-	-33.786.555	-	<b>-33.786.555</b>
Dettes financières courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-31.753.733	-	<b>-31.753.733</b>
Dettes commerciales et autres dettes courantes (b. Autres)	-	-18.513.235	-	<b>-18.513.235</b>
€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan 2016
Immeubles de placement	-	-	986.575.350	<b>986.575.350</b>
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	807.000	<b>807.000</b>
Actifs financiers non courants	-	93.546.447	-	<b>91.869.265</b>
Créances commerciales	-	3.719.234	-	<b>3.719.234</b>
Créances fiscales et autres actifs courants	-	29.494.501	-	<b>29.494.501</b>
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.550.709	-	-	<b>3.550.709</b>
Dettes financières non courantes (a. Etablissements de crédit)	-	415.955.317	-	<b>-413.214.697</b>
Autres passifs financiers non courants	-	-46.055.125	-	<b>-46.055.125</b>
Dettes financières courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-31.027.131	-	<b>-31.027.131</b>
Dettes commerciales et autres dettes courantes (b. Autres)	-	-8.099.387	-	<b>-8.099.387</b>

Dans le tableau ci-dessus, la juste valeur des instruments de couvertures est reprise sur les lignes « actifs financiers non courants » et « autres passifs financiers non courants », comme ventilé en note annexe 32.

**Note annexe 56 : Compte d'affectation et prélèvements****PROPOSITION D'AFFECTION****Exercice clôturé le 30 juin (€)**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
A. Résultat net	57.040.079	40.340.851
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	15.000.131	8.500.660
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	7.408.241	18.066.033
- exercices antérieurs	0	0
- réalisation de biens immobiliers	1.484.657	730.675
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	815.013	-4.382.170
3. Transfert à la 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 (-)		
- exercice comptable	0	-134.668
- exercices antérieurs	0	0
4. Transfert à la 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 (+)		
- exercice comptable	22.289	0
- exercices antérieurs	0	0
5. Transfert à la 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 (-)		
- exercice comptable	0	-5.455.572
- exercices antérieurs	0	0
6. Transfert à la 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 (+)		
- exercice comptable	6.052.790	0
- exercices antérieurs	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-782.859	-323.638
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	33.642.059	25.778.406
D. Rémunération du capital - autre que C	835.564	4.014.267
Résultat à reporter	7.562.325	2.047.518

**CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS**

(€)	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	459.231.056	364.466.988
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	287.193.649	155.509.408
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	135.612.510	126.719.612
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-23.599.617	-24.414.632
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 (+/-)	-16.396.050	-23.694.615
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 (+/-)	-17.659.172	-23.711.962
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	-213.150
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
Réserve légale (+)	0	0
<b>Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés</b>	<b>824.382.376</b>	<b>574.661.649</b>

Actif net	878.274.662	617.302.671
Distribution de dividendes	-34.477.623	-29.792.673
<b>Actif net après distribution</b>	<b>843.797.039</b>	<b>587.509.998</b>

<b>Marge restante après distribution</b>	<b>19.414.663</b>	<b>12.848.349</b>
--	-------------------	-------------------

N° BE 0877.248.501

# **Bilan social**

Exercice clôturé le 30 juin 2017

**BILAN SOCIAL**

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise

100

218

**ETAT DES PERSONNES OCCUPEES****TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL**

<b>Au cours de l'exercice</b>	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein .....	1001	38,3	19,7	18,6
Temps partiel .....	1002	4,8	1,0	3,8
Total en équivalents temps plein (ETP) .....	1003	41,5	20,3	21,2
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein .....	1011	65.114	34.637	30.477
Temps partiel .....	1012	4.671	416	4.255
Total .....	1013	69.785	35.053	34.732
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein .....	1021	3.162.250	1.708.377	1.453.873
Temps partiel .....	1022	228.630	20.362	208.268
Total .....	1023	3.390.880	1.728.739	1.662.141
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire .....</b>	1033	129.219	65.878	63.340

<b>Au cours de l'exercice précédent</b>	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP .....	1003	36,4	17,5	18,9
Nombre d'heures effectivement prestées .....	1013	63.883	30.939	32.944
Frais de personnel .....	1023	2.603.976	1.322.188	1.281.788
Montant des avantages accordés en sus du salaire.....	1033	118.701	60.271	58.429

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	43	4	45,5
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée .....	110	42	4	44,5
Contrat à durée déterminée .....	111	1		1,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....	112			
Contrat de remplacement .....	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes .....	120	19	1	19,6
de niveau primaire .....	1200	4		4,0
de niveau secondaire .....	1201	4		4,0
de niveau supérieur non universitaire .....	1202	4		4,0
de niveau universitaire .....	1203	7	1	7,6
Femmes .....	121	24	3	25,9
de niveau primaire .....	1210			
de niveau secondaire .....	1211	7	2	8,4
de niveau supérieur non universitaire .....	1212	9		9,0
de niveau universitaire .....	1213	8	1	8,5
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction .....	130			
Employés .....	134	31	4	33,5
Ouvriers .....	132	11		11,0
Autres .....	133	1		1,0

**PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE****Au cours de l'exercice**

Nombre moyen de personnes occupées .....

Nombre effectif d'heures prestées .....

Frais pour l'entreprise .....

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150		
151		
152		

**TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE****ENTREES**

**Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice** .....

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée .....

Contrat à durée déterminée .....

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....

Contrat de remplacement .....

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	10		10,0
210	7		7,0
211	3		3,0
212			
213			

**SORTIES**

**Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice** .....

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée .....

Contrat à durée déterminée .....

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini .....

Contrat de remplacement .....

**Par motif de fin de contrat**

Pension .....

Chômage avec complémentaire d'entreprise .....

Licenciement .....

Autre motif .....

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants ....

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	4	1	4,8
310	2	1	2,8
311	2		2,0
312			
313			
340			
341			
342	2	1	2,8
343	2		2,0
350			

**RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE**

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5801	10	5811	10
Nombre d'heures de formation suivies .....	5802	465	5812	656
Coût net pour l'entreprise .....	5803	24.651	5813	22.236
dont coût brut directement lié aux formations .....	58031	24.651	58131	22.236
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs .....	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire) .....	58033		58133	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies .....	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise .....	5823		5833	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés .....	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies .....	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise .....	5843		5853	