

Aedifica SA

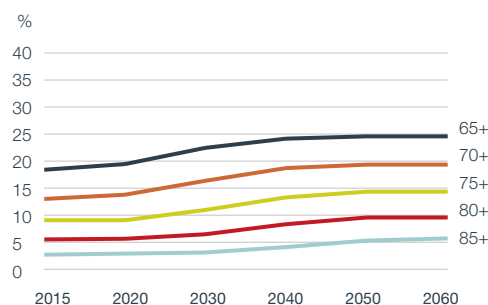
Société immobilière réglementée publique de droit belge

Rapport de gestion

Le présent rapport de gestion est un rapport combiné conformément à l'article 119 du Code des sociétés. Il est principalement basé sur les comptes consolidés. Il intègre certaines données relatives aux comptes statutaires et en fait expressément mention dans ce cas.

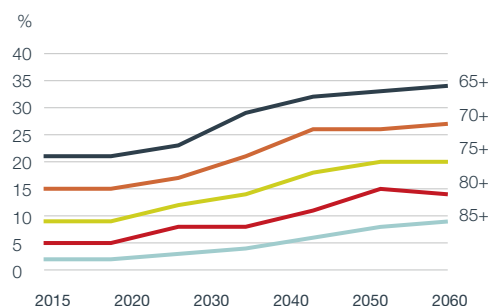
Rapport de gestion consolidé¹

Évolution de la population belge par tranche d'âge



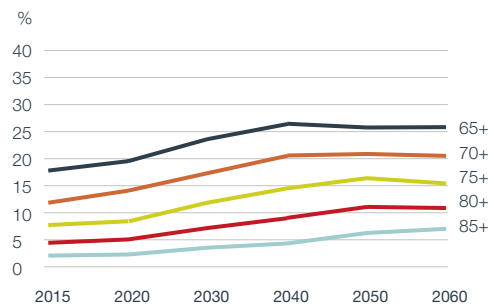
Source : « Perspectives de population 2017-2061 », Bureau fédéral du Plan, 2017.

Évolution de la population allemande par tranche d'âge



Source : « Bevölkerung Deutschlands bis 2060 », Statistisches Bundesamt (Deutschland), 2015.

Évolution de la population néerlandaise par tranche d'âge



Source : « Prognose bevolking kerncijfers 2015-2060 », Centrale Bureau voor de Statistiek (CBS), 29 janvier 2016.

- Patrimoine immobilier* de 1,5 milliard € au 30 juin 2017
- EPRA Earnings* par action en hausse de 30 % par rapport au 30 juin 2016
- 371 millions € d'investissements réalisés ou annoncés depuis l'augmentation de capital de 219 millions € de mars 2017
- L'immobilier de santé représente désormais près de 82 % du portefeuille, soit 1.244 millions € répartis sur 110 sites dans 3 pays
 - 891 millions € en Belgique (72 sites)
 - 209 millions € en Allemagne (22 sites)
 - 145 millions € aux Pays-Bas (16 sites)
- Taux d'occupation au 30 juin 2017 : 98,7 % pour le portefeuille hors appartements meublés et 73,5 % pour les immeubles à appartements meublés
- Durée résiduelle moyenne des baux: 20 ans
- Taux d'endettement de 40,8 % au 30 juin 2017
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente* de 10 millions € prise en résultat sur l'exercice
- Proposition de distribuer un dividende brut de 2,25 € par action, en hausse de 7 %, représentant un pay-out ratio statutaire de 82 %

1. Le présent rapport de gestion est basé sur les comptes consolidés. Il intègre toutefois certaines données relatives aux comptes statutaires et en fait expressément mention dans ce cas. Les comptes statutaires complets ainsi que le rapport de gestion statutaire seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.aedifica.be) ou sur simple demande adressée au siège social de la Société.

1. STRATÉGIE

1.1. DIVERSIFICATION DANS SA SPÉCIALISATION

Aedifica se profile comme une société cotée belge de référence investissant en immobilier de santé en Europe, en particulier dans le logement des seniors.

Elle vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values.

La stratégie d'Aedifica repose principalement sur la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, et les besoins spécifiques en termes de soins et de logement qui en résultent. A titre d'illustration de ces tendances, le Bureau fédéral du Plan prévoit un vieillissement de la génération du baby-boom en progression en Belgique pour atteindre un pic en 2060. Cette même tendance s'observe également en Allemagne et aux Pays-Bas.

Ces tendances soutiennent les besoins à long terme en infrastructures immobilières spécifiques. En ce qui concerne le logement des seniors en particulier, il faut tenir compte de deux facteurs additionnels, à savoir (i) un phénomène de consolidation des exploitants dans le secteur des soins au niveau européen, et (ii) un phé-

nomène de manque de moyens des pouvoirs publics disponibles pour le financement des infrastructures immobilières spécifiques.

Les effets à long terme de la combinaison de cette tendance démographique, de consolidation d'opérateurs et de manque de moyens publics déterminent le thème principal de la stratégie d'Aedifica.

L'activité du groupe s'exerce principalement au sein du secteur du logement des seniors ; le groupe exploite aussi des immeubles à appartements et détient des hôtels et autres types d'immeubles. À l'heure actuelle, la volonté exprimée par la Société est de croître davantage dans le secteur du logement des seniors, tout en analysant d'autres segments du marché de l'immobilier de santé en Europe.

Cette stratégie de spécialisation dans l'immobilier de santé constitue la force et la particularité d'Aedifica ; elle se veut innovante et constructive pour assurer à ses actionnaires un investissement immobilier sûr et durable et leur fournir des revenus récurrents.

La stratégie menée par Aedifica est essentiellement du type « buy and hold », par définition axée sur le long terme ; ceci n'exclut bien évidemment pas certains désinvestissements.

Le vieillissement de la génération du baby-boom progresse en Belgique et en Europe pour atteindre un pic en 2060.

Investissements réalisés ou annoncés depuis l'augmentation de capital de mars 2017

en millions €		Immeubles de placement en exploitation		Projets de développement	Total
		réalisés	sous conditions suspensives		
Martha Flora Hilversum	Pays-Bas	2	-	6	8
Villa Walgaerde ¹	Pays-Bas	4	-	-	4
La Ferme Blanche ¹	Belgique	6	-	-	6
Het Gouden Hart	Pays-Bas	7	-	-	7
Huize Dennehof	Pays-Bas	1	-	-	1
Prinsenhof ¹	Belgique	4	-	-	4
Op Haanven ¹	Belgique	2	-	-	2
LTS	Pays-Bas	2	-	10	12
Het Gouden Hart van Leersum	Pays-Bas	2	-	4	6
Résidence Blaret	Belgique	21	-	-	21
Oeverlanden	Pays-Bas	12	-	-	12
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Allemagne	5	-	3	8
Seniorenheim am Dom	Allemagne	9	-	-	9
Huize De Compagnie	Pays-Bas	2	-	6	9
Rendant (portefeuille)	Pays-Bas	-	-	40	40
Specht Gruppe (portefeuille)	Allemagne	-	-	200	200
Huize Hoog Kerckebosch	Pays-Bas	8	-	-	8
Villa Temporis (phase II) ¹	Belgique	2	-	-	2
Molenenk ¹	Pays-Bas	11	-	-	11
Total au 31 août 2017		102	0	269	371

1. Concrétisations d'accords conclus précédemment.

7^{ème}

POSITION DANS LE TOP 100
IMMOBILIER EN BELGIQUE
(36^{ÈME} EN 2006)

a. Le logement des seniors

La professionnalisation et la consolidation du marché du logement des seniors est en plein essor au niveau européen, et Aedifica y participe activement en tant qu'investisseur immobilier, tant en Belgique qu'en Allemagne et aux Pays-Bas, notamment à travers des opérations de sale and rent back d'immeubles existants, en investissant dans la construction de nouveaux immeubles ou en prenant à sa charge l'aménagement, la rénovation et/ou l'extension de sites existants.

Aedifica met ses immeubles à disposition d'exploitants professionnels et spécialisés, dans le cadre de contrats à long terme générant des rendements locatifs nets élevés.

Les perspectives de croissance dans ce secteur sont encore considérables, la part de marché d'Aedifica en Belgique (en termes de nombre de lits) pouvant être estimée à environ 4 % au 30 juin 2017 sur base du nombre de lits agréés.

Aedifica répond à la fois aux attentes des opérateurs mais aussi à la demande grandissante liée à l'évolution démographique en détenant tant des « maisons de repos » que des « résidences-services » :

- Une « maison de repos » est un établissement destiné à l'hébergement de personnes âgées qui y ont leur résidence habituelle et y bénéficient de services collectifs familiaux, ménagers, d'aide à la vie journalière et, s'il y a lieu, de soins infirmiers ou paramédicaux. Ces établissements sont appelés « maison de repos » ou « woonzorgcentrum » en Belgique, « Pflegeheim » en Allemagne ou encore « zorgresidentie » / « verpleeghuis » aux Pays-Bas.
- Une « résidence-services » se conçoit comme un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel et comprenant des logements particuliers destinés aux personnes âgées, leur permettant de mener une vie indépendante et disposant de services auxquels elles peuvent faire librement appel. Ces bâtiments sont appelés « résidence-services » ou « assistentiewoningen » en Belgique, « betreutes Wohnen » en Allemagne ou encore « seniorenappartementen » aux Pays-Bas.

Le marché du logement des seniors génère pour Aedifica des revenus récurrents stables et utiles à la distribution du dividende. Selon une étude de Cushman & Wakefield publiée en janvier 2016, Aedifica a été le 1^{er} investisseur privé en maisons de repos en Belgique sur la période 2005-2015, s'arrogant 36 % des montants investis par les SIR, les assureurs, les banques et les autres types d'investisseurs sur cette période.

Depuis mi-2013 la Société est également active en Allemagne et depuis début 2016 aux Pays-Bas. Cette implantation en Allemagne et aux Pays-Bas s'inscrit pleinement dans la stratégie de la Société dans le segment du logement des seniors. Elle permet une meilleure diversification des locataires et étend le champ d'action de la Société dans un marché qui a tendance à

se structurer au niveau européen. Par ailleurs, la Société inscrit ses ambitions concernant le logement des seniors dans le contexte européen (voir la section « facteurs de risques » de ce rapport financier annuel). Des informations sur les marchés allemand et néerlandais du logement des seniors sont données dans la section « rapport immobilier » de ce rapport financier annuel.

Le logement des seniors représente 82 % du portefeuille du groupe au 30 juin 2017.

b. Les immeubles à appartements

Aedifica détient des immeubles à appartements, de préférence sans copropriété, situés dans les quartiers animés, centraux et facilement accessibles des principales villes belges, et surtout à Bruxelles. Majoritairement résidentiels, ils peuvent cependant comporter une partie de bureaux ou de surfaces commerciales puisqu'ils sont situés dans des zones urbaines qui privilégient la mixité.

Les appartements sont le plus souvent meublés par leurs occupants dans le cadre de contrats de location classiques. D'autres sont meublés par la société, généralement dans le cadre de contrats de location de plus courte durée.

Les immeubles à appartements représentent 14 % du portefeuille du Groupe au 30 juin 2017.

c. Les hôtels et autres

Par le passé, Aedifica a acquis six hôtels qu'elle met à disposition de deux exploitants professionnels et spécialisés, dans le cadre de contrats à long terme.

Il s'agit de deux grands hôtels situés dans deux des villes les plus touristiques de Flandre (Bruges et Louvain), ainsi que quatre hôtels situés dans le Limbourg (à Genk, Tongres, ou encore à proximité immédiate de Maastricht).

Ce secteur comprend aussi d'autres petits immeubles (réserves foncières) qui, dans le reporting, sont regroupés avec les hôtels.

Les hôtels et autres représentent 4 % du portefeuille du Groupe au 30 juin 2017.

1.2. POLITIQUE DE CROISSANCE

Aedifica suit une politique de croissance; entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2016, Aedifica a réussi à se hisser de la 36^{ème} à la 7^{ème} place dans le classement des 100 plus gros portefeuilles immobiliers en Belgique (selon le « Investors Directory 2017 », édité par Expertise BVBA en mars 2017). Elle entend poursuivre sa croissance afin de bénéficier des avantages liés à la taille, à savoir :

- une meilleure liquidité, ce qui constitue un critère important pour les investisseurs ;
- une meilleure diversification des risques ;
- une capacité de saisir plus facilement les opportunités de marché ;

- une amélioration de la gestion du portefeuille, en s'entourant de collaborateurs et de partenaires de haut niveau ;
- des revenus plus prévisibles ;
- une meilleure couverture des coûts fixes ;
- et donc une amélioration de l'EPRA Earnings* par action, et, partant, de la rentabilité pour l'actionnaire.

1.3. DÉVELOPPEMENTS STRATÉGIQUES POSSIBLES

Dans le monde de l'immobilier de santé européen, le logement des seniors est actuellement le secteur le plus développé, et donc le plus pertinent pour Aedifica ; le vieillissement de la population aura probablement un effet très important sur la « consommation » de soins, ce qui pourrait se traduire par l'émergence de nouveaux secteurs, plus orientés « cure » (hôtels de soins, centres de revalidation, cliniques, centres médicaux, ...) que « care ». Aedifica étudie donc la possibilité d'investir dans de nouveaux secteurs de l'immobilier de santé et évalue en permanence les besoins générés par l'évolution démographique.

Aedifica étudie également la possibilité d'investir en Europe dans d'autres marchés géographiques que la Belgique, l'Allemagne, et les Pays-Bas, tout en se focalisant sur l'immobilier de santé.

2. OPÉRATIONS SURVENUES AVANT ET APRÈS LA CLÔTURE DU 30 JUIN 2017

2.1. OPÉRATIONS SURVENUES AVANT LA CLÔTURE DU 30 JUIN 2017

Les investissements de l'exercice sont détaillés ci-dessous en sections 2.1.1., 2.1.2., 2.1.3. et 2.1.4. Les différentes opérations sont également décrites dans les communiqués de presse disponibles sur www.aedifica.be. Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 49 §1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

2.1.1. Investissements en Belgique

Acquisition d'un portefeuille de 8 sites de logement des seniors

Le 19 août 2016, Aedifica a acquis un portefeuille de huit sites de logement des seniors en Belgique à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 24 mai 2016. Aedifica a pris le contrôle de sept sites par l'acquisition de sociétés immobilières, et d'un site par l'acquisition directe de l'immobilier concerné. Le portefeuille est composé de huit maisons de repos dans les Provinces belges d'Anvers, de Limbourg et du Brabant flamand, destinées au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Tous les immeubles ont été construits ou redéveloppés entre 1996 et 2016. La maison de repos Oosterzone est située dans le centre de Zutendaal (8.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 82 résidents. La maison de repos De Witte Bergen est située à Lichtaart, une entité de Kas-

terlee (18.000 habitants, Province d'Anvers). Le site peut accueillir 119 résidents. La maison de repos Seniorenhof est située à Tongres (31.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 52 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Beerzelhof est située à Beerzel, une entité de Putte (17.000 habitants, Province d'Anvers). Le site peut accueillir 61 résidents. La maison de repos Uilenspiegel est située à Genk (65.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 97 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Coham est située à Ham (11.000 habitants, Province de Limbourg). Coham peut accueillir 120 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Sorgvliet est située à Linter (7.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site peut accueillir 83 résidents. La maison de repos Ezelwijk est située à Diest (23.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site peut accueillir 105 résidents. La valeur conventionnelle cumulée de ces huit sites s'élève à environ 97 millions €. L'opération a été financée en partie par les lignes de crédit d'Aedifica, et en partie par la reprise des crédits existants. L'exploitant des maisons de repos est l'ASBL Foyer de Lork. Le groupe Senior Living Group a pris le contrôle effectif de l'ASBL Foyer de Lork. Les contrats de location pour ces huit sites prennent la forme de baux à long terme triple net non résiliables. Le rendement locatif brut initial s'élève à plus de 5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 97 millions €.

FROHNAU
ALLEMAGNE –
LOGEMENT DES SENIORS



11 sites

ACQUIS EN BELGIQUE
EN 2016/2017

Acquisition d'une maison de repos à Glabbeek (Province du Brabant flamand)

Le 30 septembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors à Glabbeek via l'acquisition (par Aedifica et sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la SPRL WZC Arcadia. Cette opération fait partie de l'accord de principe (annoncé le 12 juin 2014) pour l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos dans la Province du Brabant flamand en collaboration avec B&R (l'entreprise de construction). Residentie Den Boomgaard bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de la commune de Glabbeek (5.000 habitants, Province du Brabant flamand), à environ 20 km de Louvain. La maison de repos peut accueillir 90 résidents. L'acquisition a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. L'exploitant de la maison de repos est une entité du groupe Vulpia. Le contrat conclu pour la maison de repos prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 27 ans. Le rendement locatif brut initial est d'environ 5,5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 12 millions €.

Acquisition d'une maison de repos à Anderlecht (Région de Bruxelles-Capitale)

Le 8 décembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une maison de repos à Bruxelles à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 28 juin 2016. Les Jardins de la Mémoire sont situés à Anderlecht (115.000 habitants, Région de Bruxelles-Capitale). Le site bénéficie d'une excellente localisation sur le campus de l'Université libre de Bruxelles (« ULB ») où se trouve également l'hôpital Erasme. La maison de repos s'est spécialisée dans l'accueil des personnes souffrant de démence. L'immeuble a été construit en 2005 et peut accueillir 110 résidents répartis en 70 chambres individuelles et 20 chambres doubles. Cet investissement a été réalisé par l'apport en nature de la propriété de l'immeuble et du droit d'emphytéose sur le terrain, mais aussi par la reprise d'un crédit existant. Le terrain sur lequel l'immeuble est bâti fait l'objet d'une emphytéose d'une durée résiduelle de 83 ans. L'ULB en conserve la nue-propriété. La transaction a été financée en partie par l'émission de 65.952 nouvelles actions Aedifica pour un montant de l'ordre de 4 millions €, et en partie par la reprise d'un crédit existant s'élevant à environ 7 millions €. Les nouvelles actions sont totalement libérées et sans désignation de valeur nominale. Elles sont cotées en bourse depuis le 12 décembre 2016 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2016/2017, étant entendu que le dividende attendu pour la période du 1^{er} juillet 2016 au 8 décembre 2016 a été pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica. L'exploitant de la maison de repos est l'ASBL Les Jardins de la Mémoire qui est devenue une entité du groupe Senior Living Group au cours de l'été 2016. Le contrat conclu pour la maison de repos prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 11 millions €.

Acquisition d'une maison de repos à Rhode-Saint-Genèse (Province du Brabant flamand)

Le 30 mai 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors en Belgique. La maison de repos Résidence Blaret bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel de Rhode-Saint-Genèse (18.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site comprend une ancienne ferme (un monument protégé datant du XIX^{ème} siècle) qui a fait l'objet d'une extension et d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins dans le segment moyen à haut de gamme, destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. La maison de repos est entourée d'un grand parc privé agrémenté d'un étang, et dispose d'une salle de kinésithérapie, d'un restaurant et d'un parking souterrain. Le site a été achevé en 2017 et peut accueillir 107 résidents dans un cadre exceptionnel. Aedifica SA a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 21 millions € (TVA incluse). L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par une entité du groupe Vulpia. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 27 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 5 %.

2.1.2. Investissements en Allemagne

Acquisition d'un portefeuille de 5 maisons de repos

Le 1^{er} septembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos en Allemagne à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 6 juillet 2016. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA contrôle désormais les deux sociétés luxembourgeoises, propriétaires des cinq sites. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le portefeuille comprend cinq maisons de repos dans les Länder allemands de Berlin, de Bavière et de Saxe-Anhalt. Tous les immeubles, à l'exception de la maison de repos Frohnau, ont été construits entre 2001 et 2003. La maison de repos Am Kloster est située à proximité du centre-ville de Halberstadt (40.000 habitants, Land de Saxe-Anhalt), 55 km au sud-ouest de Magdeburg. L'immeuble a été construit en 2003 et peut accueillir 136 résidents. La maison de repos Rosenpark est située à Uehlfeld, près de Höchststadt (13.000 habitants, Land de Bavière), à 40 km de Nuremberg. La maison de repos a été construite en 2003 et peut accueillir 79 résidents. La maison de repos Patricia est située dans un quartier résidentiel de Nuremberg (500.000 habitants, Land de Bavière). La maison de repos a été construite en 2003 et peut accueillir 174 résidents. La maison de repos St. Anna est située dans un quartier résidentiel jouxtant le centre historique de Höchststadt (13.000 habitants, Land de Bavière). La maison de repos a été construite en 2002 et peut accueillir 161 résidents. La maison de repos Frohnau est située à Berlin (3.600.000 habitants, Land de Berlin) dans le quartier de Frohnau et

peut accueillir 107 résidents. La maison de repos a été initialement construite en 1969, puis rénovée et étendue en 1992. La localisation et la taille du site offrent à terme un potentiel d'extension. L'exploitant des maisons de repos est le groupe Vitanas. Les contrats de location pour ces cinq sites prennent la forme de nouveaux baux à long terme non résiliables. Le rendement locatif brut initial s'élève à plus de 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 60 millions €.

Acquisition d'une maison de repos à Berlin (Land de Berlin)

Le 15 décembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une maison de repos en Allemagne. Residenz Zehlendorf est située à Zehlendorf (59.000 habitants, Land de Berlin), un quartier résidentiel verdoyant de la ville de Berlin (3.600.000 habitants). Cette maison de repos bénéficie d'une excellente localisation à proximité de deux parcs et d'un hôpital. Elle a été construite en 1984 et a fait l'objet de rénovations en 1993 et en 2002. Une rénovation complète du site est prévue pour que l'immeuble puisse respecter les exigences de confort et de conformité actuelles et futures. La rénovation sera réalisée en plusieurs phases, afin que l'exploitation puisse se poursuivre pendant les travaux. Après réalisation de cette rénovation, l'immeuble pourra accueillir 145 résidents. Le budget d'investissement pour le projet s'élève à environ 5 millions €. L'achèvement des travaux est prévu en 2019. Cet investissement a été réalisé via l'acquisition du contrôle d'une société luxembourgeoise, propriétaire de l'immeuble. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La maison de repos est louée et exploitée par Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH, une filiale du groupe Aetas. Le contrat conclu pour la maison de repos prend la forme d'un bail à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %. La valeur conventionnelle de l'immeuble existant est d'environ 8 millions €. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris la rénovation, s'élèvera à terme à environ 13 millions €.

Acquisition d'un site de logement des seniors à Wuppertal-Elberfeld (Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie)

Le 31 mai 2017, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors en Allemagne. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 30 juin 2017. 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. Le site de logement des seniors Seniorenresidenz Laurentiusplatz bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Wuppertal-Elberfeld (350.000 habitants, Land de Rhénanie-du-Nord-Westphalie). Il s'agit d'un immeuble de bureaux chargé d'histoire (un monument protégé datant du XIX^{ème} siècle) qui a fait l'objet d'une rénovation et d'une transformation en un établissement d'habitation et de soins en 1998. Le site a une capacité de 79 unités, dont 69 unités

destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande et 10 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (des chambres de maison de repos). Un budget d'environ 3 millions € est prévu par Aedifica pour des travaux de rénovation. L'exploitation du site se poursuivra pendant les travaux. L'achèvement des travaux de rénovation est prévu fin 2018. La valeur conventionnelle s'élève à environ 5 millions €. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris la rénovation, s'élèvera à terme à environ 8 millions €. Le site est exploité par une entité du groupe Medeor Seniorenresidenzen (Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

Acquisition d'une maison de repos à Halberstadt (Land de Saxe-Anhalt)

Le 13 juin 2017, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition d'une maison de repos en Allemagne. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 28 juillet 2017. 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. Le site Seniorenheim am Dom bénéficie d'une excellente localisation dans le centre historique de Halberstadt (40.000 habitants, Land de Saxe-Anhalt). Il s'agit d'un établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente (Pflegeheim). La maison de repos compte une certaine de chambres et dispose de plusieurs salles de divertissement et de kinésithérapie. L'immeuble a été construit en 2008 et peut accueillir 126 résidents. La valeur conventionnelle s'élève à environ 9 millions €. Le site est exploité par une entité du groupe Deutsche Pflege und Wohnen (Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH). Depuis 2016, DPUW est contrôlé par le groupe belge Armonea. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.

2.1.3. Investissements aux Pays-Bas

Acquisition d'un portefeuille de 3 sites de logement des seniors

Le 14 septembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de trois sites de logement des seniors aux Pays-Bas. Le portefeuille comprend trois sites de logement des seniors dans les Provinces de Limbourg et du Brabant-Septentrional. La résidence Parc Imstenrade est

7 sites

ACQUIS EN ALLEMAGNE
EN 2016/2017

12 sites

ACQUIS AUX PAYS-BAS
EN 2016/2017

située à Heerlen (87.000 habitants, Province de Limbourg), à 20 km à l'est de Maastricht. Le site comprend plusieurs immeubles destinés au logement et aux soins des seniors. L'immeuble principal est un monument protégé (qui était à l'origine une maternité avec une école de sages-femmes datant de 1923) qui a été complètement redéveloppé en site de logement des seniors en 2000 et qui a été complété avec une nouvelle aile. En 2007, un nouvel immeuble a été ajouté au site. Le site comprend désormais 240 appartements pour seniors, un hôtel de soins de dix chambres dans un immeuble séparé et une aile de soins hospitaliers (« verpleeghuis ») de 13 unités pour des personnes souffrant de démence. En outre, le site (d'une surface brute hors sol d'environ 47.500 m²) comprend plusieurs espaces communs, un restaurant, un magasin de quartier, un cabinet de kinésithérapeute et environ 380 parkings en surface et en sous-sol. Les appartements pour seniors sont principalement donnés en location sur le marché libre, mais certains appartements sont également loués dans le cadre du marché subsidié. Les terrains disponibles permettront une extension future du site. La résidence Genderstate est située à Gestel, un quartier résidentiel en lisière du centre-ville d'Eindhoven (225.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). Le site comprend deux immeubles et bénéficie d'une excellente localisation verdoyante à côté du parc public Genderpark. La résidence Genderstate est intégrée dans un site plus large qui offre plusieurs services et types de logement, tant sur le marché libre que sur le marché subsidié. Les deux immeubles ont été construits au début des années 2000. La résidence Genderstate (d'une surface brute hors sol d'environ 7.500 m²) comprend au total 44 appartements pour seniors et environ 45 parkings en surface et en sous-sol. Les appartements de Genderstate sont donnés en location sur le marché libre. La résidence Petruspark est située dans un quartier résidentiel au nord d'Eindhoven (Province du Brabant-Septentrional). L'immeuble a été construit en 1991 autour d'un vaste jardin. Le site (d'une surface brute hors sol d'environ 20.000 m²) comprend 139 appartements pour seniors (donnés en location sur le marché libre), un restaurant, plusieurs espaces communs et environ 100 parkings en sous-sol. Environ la moitié des appartements a été rénovée récemment et l'autre moitié fera bientôt l'objet d'une rénovation. Aedifica prévoit un budget de 2 millions € afin de financer, entre autres, ces travaux. Les trois sites sont principalement ou totalement orientés vers le logement des seniors sous forme d'appartements à louer avec des services de soins sur demande. Les immeubles n'ont pas été conçus comme des maisons de repos traditionnelles (comportant des chambres), mais comme des complexes d'appartements classiques adaptés au logement des seniors. Ceci se reflète dans l'accessibilité, les espaces communs (comme les restaurants, les foyers, etc.) et les infrastructures spécifiques (comme les systèmes d'appel d'infirmières). Les soins et les services sont fournis sur demande des résidents. Des prestations pour les seniors nécessitant une assistance permanente sont également disponibles (comme en témoigne la présence d'une aile de soins hospitaliers

réservée aux personnes souffrant de démence dans le site de Parc Imstenrade). Par conséquent, les possibilités d'exploitation alternative de ces sites sont nombreuses, tant en direction de soins plus lourds que dans la direction de la simple location ou de la vente sur le marché résidentiel classique. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété des sites. La valeur conventionnelle du portefeuille s'élève à environ 73 millions €, y compris des terrains non bâtis d'une valeur de 1,5 millions €. Le rendement locatif initial des immeubles existants s'élève à environ 5,5 %. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. L'exploitant de ces trois sites est Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen. Cette fondation (stichting) fait partie de Vitalis WoonZorg Groep, un groupe de fondations présentes sur le marché des soins aux seniors et du logement des seniors depuis 1969 (depuis 1999 sous le nom de Vitalis). Stichting Vitalis Zorg Groep sous-loue les appartements aux résidents et/ou des parties d'immeubles à des exploitants spécialisés (comme par exemple Stichting Vitalis Zorg Groep). Stichting Vitalis Zorg Groep (une fondation distincte de Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen, mais faisant partie de Vitalis WoonZorg Groep) s'est engagée à offrir les services de soins aux résidents des trois sites qui en font la demande tout au long de la période du contrat de location avec Aedifica. Les contrats de location conclus avec Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen pour ces trois sites prennent la forme de nouveaux baux à long terme de 15 ans non résiliables par l'exploitant.

Acquisition d'une résidence de soins à Vleuten (Province d'Utrecht)

Le 21 décembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors aux Pays-Bas. La résidence de soins Spes Nostra est un établissement d'habitation et de soins exclusif de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme du marché, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Le site est situé à Vleuten (7.000 habitants), un quartier proche du centre historique de la ville d'Utrecht (340.000 habitants, Province d'Utrecht). L'immeuble est un ancien cloître datant des années '50 qui a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors. Les travaux de rénovation ont été achevés en novembre 2016. L'immeuble peut accueillir 30 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 7 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Ae-

difica. Le site est exploité par le groupe Stepping Stones Home & Care. Le contrat conclu pour ce site prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %. Grâce à l'acquisition de Spes Nostra, le portefeuille d'Aedifica a atteint le cap de 100 sites de logement des seniors.

Acquisition d'un site de logement des seniors à Oude Pekela (Province de Groningue)

Le 19 janvier 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors aux Pays-Bas. La résidence de soins Het Dokhuis bénéficie d'une excellente localisation dans le centre d'Oude Pekela (8.000 habitants, Province de Groningue), à environ 35 km de la ville de Groningue. Le site a été achevé en 2016 et comprend un centre médical et une résidence de soins. Le centre médical (situé au rez-de-chaussée) compte une pharmacie, un cabinet de médecins généralistes, un cabinet de kinésithérapeutes, un cabinet de psychologues et un centre d'analyse médicale. La résidence de soins (située aux premier et deuxième étages) est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension, destiné au logement de seniors nécessitant une assistance permanente. Elle peut accueillir 32 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 5 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins est exploitée par Stichting Oosterlengte. Le centre médical est exploité par divers locataires. Le contrat de location conclu pour la résidence de soins prend la forme d'un bail à long terme double net non résiliable de 15 ans. Les contrats de location conclus avec les cinq exploitants du centre médical prennent la forme de baux double net non résiliables d'une durée résiduelle moyenne pondérée de 14 ans. En vertu de ces contrats de location, le propriétaire prendra à sa charge les frais d'assurance de l'immeuble et les impôts locaux. Une partie de l'entretien de l'immeuble est également à sa charge. Cependant, l'entretien (complet) de l'immeuble sera couvert par le vendeur pendant une période de 10 ans, en vertu d'une convention de gestion spécifique. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7,5 %.

Acquisition d'une résidence de soins à construire à Hilversum (Province de Hollande-Septentrionale)

Le 31 mars 2017, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors à construire aux Pays-Bas. Cet accord était soumis à une condition suspensive qui a été levée le 23 mai 2017. La résidence de soins Martha Flora Hilversum bénéficiera d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel du centre-ville de Hilversum (88.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale). Le site comprend actuellement un ancien immeuble de bureaux qui fera l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente, en particulier

les personnes souffrant de démence. L'immeuble sera achevé durant la première moitié de 2018 et pourra accueillir 33 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du terrain le 23 mai 2017 (pour une valeur conventionnelle d'environ 2 millions €). La construction sera réalisée et livrée clé en main par Aalberts Bouw BV pour le compte d'Aalberts Ontwikkeling BV. La valeur conventionnelle du site s'élèvera à environ 8 millions €. La transaction sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins sera exploitée par le groupe Martha Flora. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement brut initial s'élèvera à environ 7 %.

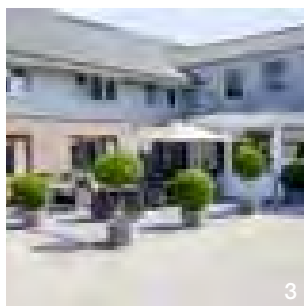
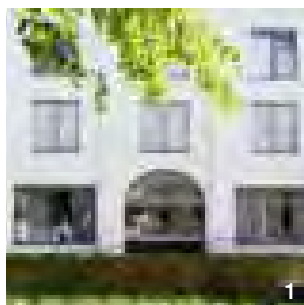
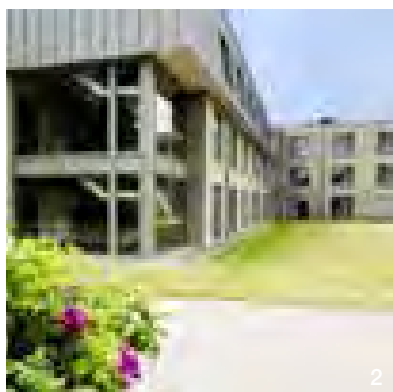
Acquisition d'une résidence de soins à Hilversum (Province de Hollande-Septentrionale)

Le 31 mars 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors aux Pays-Bas, comme annoncé dans le communiqué de presse du 1^{er} mars 2016. La résidence de soins Villa Walgaerde est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment haut de gamme, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Elle est située à Hilversum (88.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale) et bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel verdoyant en bordure du centre-ville. L'immeuble est un bâtiment historique protégé qui a été transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins. Les travaux de transformation ont été achevés en mars 2017. Villa Walgaerde peut accueillir 15 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 4 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins est exploitée par le groupe Domus Magnus. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement brut initial s'élève à environ 7 %.

Acquisition de deux résidences de soins à Kampen et Driebergen (Provinces d'Overijssel et d'Utrecht)

Le 4 avril 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition de deux sites de logement des seniors aux Pays-Bas. La résidence de soins Het Gouden Hart est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Le site (un monument protégé datant de 1854) bénéficie d'une excellente localisation dans le centre historique de Kampen (35.000 habitants, Province d'Overijssel). L'immeuble, qui a successivement abrité une caserne puis une université, a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins. Les travaux de transformation ont été réalisés par Schagen Groep et ont été achevés début avril 2017. L'immeuble comprend une résidence de soins pouvant

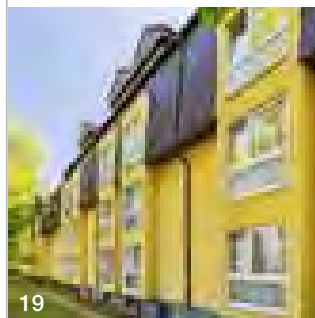
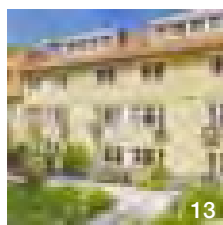
ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE AU COURS DE L'EXERCICE 2016/2017

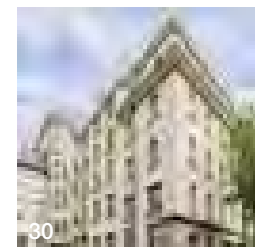
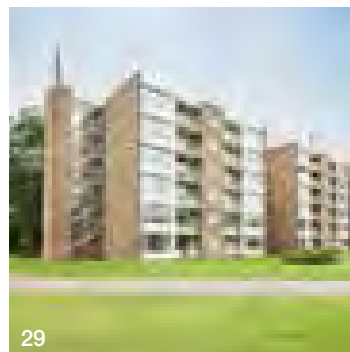
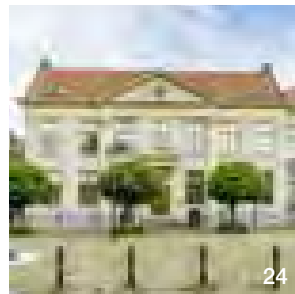
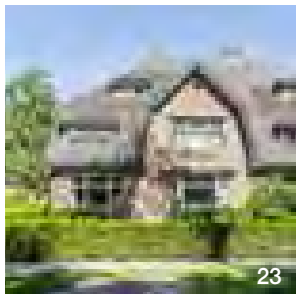


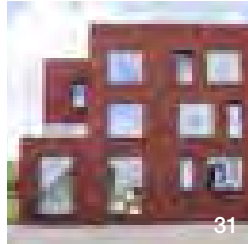
ENTRÉES EN PORTEFEUILLE

1. Maison de repos **Oosterzonne** à Zutendaal (Limbourg, Belgique)
2. Maison de repos **De Witte Bergen** à Lichtaart (Anvers, Belgique)
3. Maison de repos **Seniorenhof** à Tongres (Limbourg, Belgique)
4. Maison de repos **Beerzelhof** à Beerzel (Anvers, Belgique)
5. Maison de repos **Uilenspiegel** à Genk (Limbourg, Belgique)
6. Maison de repos **Coham** à Ham (Limbourg, Belgique)
7. Maison de repos **Sorgvliet** à Linter (Brabant flamand, Belgique)
8. Maison de repos **Ezeldijk** à Diest (Brabant flamand, Belgique)
9. Maison de repos **Am Kloster** à Halberstadt (Saxe-Anhalt, Allemagne)
10. Maison de repos **Rosenpark** à Uehlfeld (Bavière, Allemagne)
11. Maison de repos **Patricia** à Nuremberg (Bavière, Allemagne)
12. Maison de repos **St. Anna** à Höchststadt (Bavière, Allemagne)
13. Maison de repos **Frohnau** à Berlin (Berlin, Allemagne)
14. Site de logement des seniors **Parc Imstenrade** à Heerlen (Limbourg, Pays-Bas)
15. Site de logement des seniors **Genderstate** à Eindhoven (Brabant-Septentrional, Pays-Bas)
16. Site de logement des seniors **Petruspark** à Eindhoven (Brabant-Septentrional, Pays-Bas)
17. Maison de repos **Den Boomgaard** à Glabbeek (Brabant flamand, Belgique)
18. Maison de repos **Les Jardins de la Mémoire** à Anderlecht (Bruxelles, Belgique)
19. Maison de repos **Residenz Zehlendorf** à Berlin (Berlin, Allemagne)

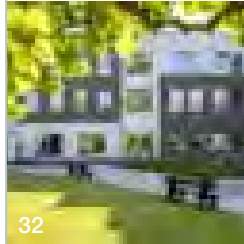








31



32

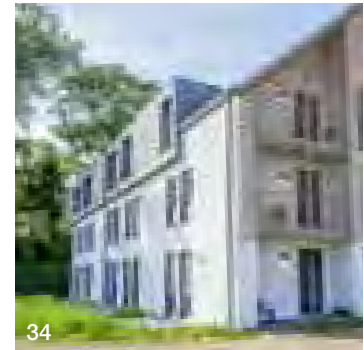
- 20.** Résidence de soins **Spes Nostra**
à Vieuten (Utrecht, Pays-Bas)
- 21.** Site de logement des seniors **Het Dokhuis**
à Oude Pekela (Groningue, Pays-Bas)
- 22.** Résidence de soins **Villa Walgaerde**
à Hilversum (Hollande-Septentrionale, Pays-Bas)
- 23.** Résidence de soins **Huize Dennehof**
à Driebergen-Rijsenburg (Utrecht, Pays-Bas)
- 24.** Résidence de soins **Het Gouden Hart**
à Kampen (Overijssel, Pays-Bas)
- 25.** Site d'immobilier de santé **LTS Winschoten**
à Winschoten (Groningue, Pays-Bas)
- 26.** Résidence de soins **Martha Flora Hilversum**
à Hilversum (Hollande-Septentrionale, Pays-Bas)
- 27.** Résidence de soins **Het Gouden Hart van Leersum**
à Leersum (Utrecht, Pays-Bas)
- 28.** Maison de repos **Résidence Blaret**
à Rhode-Saint-Genèse (Brabant flamand, Belgique)
- 29.** Site d'immobilier de santé **Oeverlanden**
à Meppel (Drenthe, Pays-Bas)
- 30.** Site de logement des seniors **Seniorenresidenz Laurentiusplatz**
à Wuppertal-Elberfeld (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

EXTENSIONS ET RÉNOVATIONS

- 31.** Site de logement des seniors **Villa Temporis**
à Hasselt (Limbourg, Belgique)
- 32.** Site de logement des seniors **Au Bon Vieux Temps**
à Mont-Saint-Guibert (Brabant wallon, Belgique)
- 33.** Maison de repos **Vinkenbosch**
à Hasselt (Limbourg, Belgique)
- 34.** Maison de repos **La Ferme Blanche**
à Remicourt (Liège, Belgique)
- 35.** Maison de repos **Prinsenhof** à Koersel
(Limbourg, Belgique)
- 36.** Maison de repos **Op Haanven**
à Veerle-Laakdal (Anvers, Belgique)
- 37.** Site de logement des seniors **'t Hoge**
à Courtrai (Flandre occidentale, Belgique)
- 38.** Maison de repos **Plantijn**
à Kapellen (Anvers, Belgique)
- 39.** Hôtel **Hotel Martin's Brugge**
à Bruges (Flandre occidentale, Belgique)



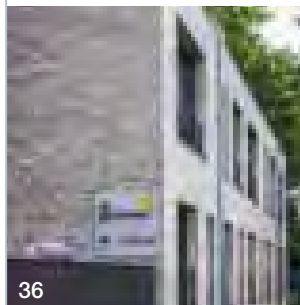
33



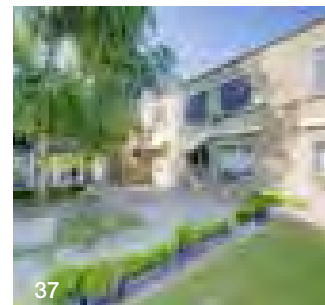
34



35



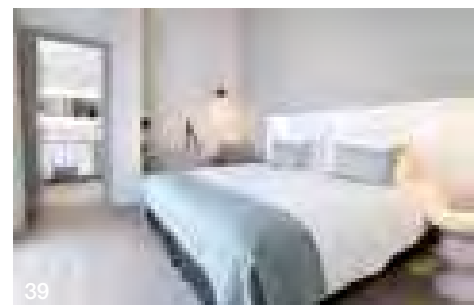
36



37



38



39

82%PART DU LOGEMENT
DES SENIORS DANS LE
PORTEFEUILLE

accueillir 26 résidents et un hôtel de soins (destiné aux courts séjours et séjours de revalidation) d'une capacité de 11 résidents. La résidence de soins Huize Dennehof est située à Driebergen-Rijsenburg (18.500 habitants, Province d'Utrecht), à environ 15 km de la ville d'Utrecht. Le site bénéficie d'une excellente localisation à côté d'un grand parc. Il s'agit d'un établissement d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. La résidence de soins peut accueillir 9 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété des deux sites. Leur valeur conventionnelle s'élève respectivement à environ 7 millions € et 1 million €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les deux résidences de soins sont exploitées par Het Gouden Hart BV. Les contrats de location conclus pour ces deux sites prennent la forme de baux à long terme triple net non résiliables de 20 ans. Les rendements locatifs bruts initiaux s'élèvent à environ 7 %.

Acquisition d'un site d'immobilier de santé à construire à Winschoten (Province de Groningue)

Le 10 mai 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site d'immobilier de santé à construire combinant logement des seniors et centre médical. Le site d'immobilier de santé à construire LTS Winschoten bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Winschoten, une entité d'Oldambt (38.500 habitants, Province de Groningue). Le site comprend une ancienne école qui fera l'objet d'une transformation complète et d'une extension par Vastgoud BV. L'immeuble sera achevé à l'été 2018 et comprendra un centre médical, une résidence de soins et des appartements pour seniors. Le centre médical (situé au rez-de-chaussée) compte une quinzaine d'espaces qui seront loués à différents acteurs dans le secteur des soins (entre autres, une pharmacie, un cabinet de médecine générale, un cabinet de kinésithérapie, etc.). La résidence de soins (située aux premier et deuxième étages) sera un établissement de petite dimension, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Elle pourra accueillir 32 résidents. Une cinquantaine d'appartements pour seniors (situés aux deuxième et troisième étages) seront donnés en location à des résidents autonomes, qui pourront faire appel à des services de soins sur demande. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du terrain (pour une valeur conventionnelle d'environ 2 millions €). La construction sera réalisée et livrée clé en main par Vastgoud BV. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 12 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins sera louée à Stichting Oosterlengte. Le centre médical sera exploité par divers locataires. Les appartements pour seniors seront pris en location par une entité du groupe Vastgoud, qui les sous-louera aux résidents. Ceux-ci pourront bénéficier de services de soins sur demande fournis par Stichting Oosterlengte. Le contrat de location conclu pour la résidence de soins prend la

forme d'un bail à long terme non résiliable de 15 ans. Les contrats de location qui seront conclus avec les locataires du centre médical prendront la forme de baux non résiliables d'une durée de 5 à 15 ans. Le contrat de location qui sera conclu pour les appartements pour seniors, prendra la forme d'un bail à long terme non résiliable de 15 ans. En vertu de ces contrats de location, le propriétaire prendra à sa charge les frais d'assurance de l'immeuble et les impôts locaux. Une partie de l'entretien de l'immeuble est également à sa charge. Cependant, l'entretien (complet) de l'immeuble sera couvert par le vendeur pendant une période de 15 ans, en vertu d'une convention de gestion spécifique. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7,5 %.

Acquisition d'une résidence de soins à construire à Leersum (Province d'Utrecht)

Le 29 mai 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors à construire aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire Het Gouden Hart van Leersum bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Leersum (8.000 habitants, Province d'Utrecht). Le site comprend une ancienne mairie qui fera l'objet d'une transformation complète en 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 aura une capacité de 26 unités. Un budget d'environ 4 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux de rénovation. L'achèvement des travaux est prévu au premier trimestre de 2018. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis le 29 mai 2017 la propriété du site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 2 millions €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par Legemaat van Elst BV. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris la rénovation, s'élèvera à terme à environ 6 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins sera exploitée par Het Gouden Hart. 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 %.

Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Meppel (Province de Drenthe)

Le 30 mai 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site d'immobilier de santé aux Pays-Bas. Le site Oeverlanden est situé au centre de Meppel (33.000 habitants, Province de Drenthe) à proximité du Wilhelminapark. À côté de divers espaces communs ou utilitaires (comme des salles de réunion, des salles de récréation, des salles de thérapie, un magasin, un coiffeur, un grand café, etc.), le site comprend également 140 unités de logement, dont 92 appartements destinés aux seniors nécessitant une assistance limitée ou permanente et dont 48 appartements destinés au logement encadré de personnes en situation de handicap. Les immeubles ont été construits en 1970, 2004 et 2012, et rénovés en 2001 et 2016 ; le locataire reprendra d'ici peu la rénovation du site.

9

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT
RÉCEPTIONNÉS EN 2016/2017AU BON VIEUX TEMPS
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS

Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 12 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est loué par Zorggroep Noorderboog, une fondation (association caritative néerlandaise) issue de la fusion des fondations Noorderboog et De Stouwe. Une partie du site (y compris 48 appartements) est sous-louée par Zorggroep Noorderboog à Promens Care, une fondation néerlandaise qui prête assistance aux personnes en situation de handicap. Le contrat de location conclu pour ce site avec Zorggroep Noorderboog prend la forme d'un bail à long terme non résiliable de 18 ans. Dans le cadre de ce bail, le locataire assume les frais de l'entretien technique complet. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

2.1.4. Mises en exploitation après travaux de rénovation et d'extension

Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)

Le 30 septembre 2016, Aedifica a annoncé l'achèvement de la phase I du projet d'extension du site de logement des seniors Villa Temporis à Hasselt (76.000 habitants, Province de Limbourg, Belgique). La phase I de l'extension recouvrait la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité de 63 unités. Pendant la phase II du projet, les 40 appartements de résidence-services existants feront l'objet d'une rénovation complète. Villa Temporis bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Hasselt. La maison de repos a été acquise en 2014 et est donnée en location à une entité du groupe Vulpia sur base d'un contrat à long terme de 27 ans, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site compte tenu de l'achèvement de la phase I s'élève désormais à environ 12 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 5 millions € pour la construction existante et le terrain et un budget investi d'environ 7 millions € pour le projet de construction). Le budget d'investissement résiduel pour la phase II représente environ 2 millions €.

Mont-Saint-Guibert (Province du Brabant wallon, Belgique)

Le 30 septembre 2016, Aedifica a annoncé l'achèvement du nouvel immeuble sur le site de logement des seniors Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert (7.000 habitants, Province du Brabant wallon, Belgique). Il s'agit d'une maison de repos d'une capacité de 79 unités et 25 appartements de résidence-services. Au Bon Vieux Temps bénéficie d'une excellente localisation à proximité

immédiate du centre de Mont-Saint-Guibert. Le site a été acquis en 2008 et est donné en location à une entité du groupe Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. Le montant investi pour l'extension s'est élevé à environ 10 millions €.

Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)

Le 19 janvier 2017, Aedifica a annoncé l'achèvement de la phase I du projet d'extension de la maison de repos Vinkenbosch à Hasselt (76.000 habitants, Province de Limbourg, Belgique). La phase I de l'extension consiste en la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité de 80 unités. Pendant la phase II du projet, l'immeuble initial fera l'objet d'une transformation complète en une maison de repos de 30 unités. Après réalisation de la phase II (qui devrait démarrer en 2017 pour s'achever en 2018), la capacité totale du site atteindra 110 unités. Vinkenbosch bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel au centre de Kermt, une entité de Hasselt. Le site a été acquis en 2015 (voir communiqué de presse du 1^{er} octobre 2015) et est donné en location à une entité du groupe Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site compte tenu de l'achèvement de la phase I s'élève à environ 15 millions €.

Remicourt (Province de Liège, Belgique)

Le 31 mars 2017, Aedifica a annoncé la mise en exploitation de la maison de repos La Ferme Blanche à Remicourt (6.000 habitants, Province de Liège, Belgique), après travaux de transformation et d'extension. Les travaux ont consisté en la rénovation complète et la construction d'une nouvelle aile portant la capacité totale du site à 90 unités. La maison de repos La Ferme Blanche est située dans un quartier résidentiel de Pousset, une entité de Remicourt. Le site a été acquis en 2014 (voir communiqué de presse du 18 décembre 2014) et est donné en location à une entité du groupe Vulpia sur

base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux de transformation s'élève à environ 10 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 4 millions € pour la construction existante et le terrain, et d'environ 6 millions € pour les travaux de transformation et d'extension).

Koersel (Province de Limbourg, Belgique)

Le 4 avril 2017, Aedifica a annoncé la mise en exploitation après travaux de l'extension de la maison de repos Prinsenhof à Koersel (Province de Limbourg, Belgique). Les travaux ont consisté en la construction d'une nouvelle aile portant la capacité totale du site à 91 unités. La maison de repos Prinsenhof bénéficie d'une bonne localisation dans un cadre verdoyant à proximité du centre de Koersel, une entité de Beringen (45.000 habitants). Le site a été acquis en 2015 (voir communiqué de presse du 17 décembre 2015) et est donné en location à WZC Prinsenhof ASBL sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux d'extension s'élève depuis le 31 mars 2017 à environ 10 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 6 millions € pour la construction existante et le terrain, et d'environ 4 millions € pour les travaux d'extension).

Veerle-Laakdal (Province d'Anvers, Belgique)

Le 4 avril 2017, Aedifica a annoncé la mise en exploitation de la dernière phase des travaux de rénovation et d'extension de la maison de repos Op Haanven à Veerle-Laakdal (16.000 habitants, Province d'Anvers, Belgique). Les travaux ont consisté en la rénovation d'un immeuble et la construction d'une nouvelle aile portant la capacité totale du site à 111 unités. La maison de repos Op Haanven est située dans le centre de Veerle-Laakdal. Le site a été acquis en 2008 (voir communiqué de presse du 3 juin 2008) et est donné en location à une entité du groupe Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. La valeur conventionnelle du site après la dernière

LA FERME BLANCHE
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS



> 195 Mio €

FINANCEMENTS BANCAIRES CONCLUS OU
RENÉGOCIÉS AU COURS DE L'EXERCICE
2016/2017

phase des travaux de rénovation et d'extension s'élève à environ 11 millions €.

Courtrai (Province de Flandre occidentale, Belgique)

La phase II des travaux d'extension et de rénovation du site de logement des seniors 't Hoge à Courtrai a été achevée au cours du quatrième trimestre 2016/2017. La phase III est encore soumise à des conditions suspensives. La fin du chantier est prévue pour l'exercice 2018/2019. Le site est exploité par une entité du groupe Senior Living Group.

Kapellen (Province d'Anvers, Belgique)

La phase I des travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos Plantijn à Kapellen a été achevée au cours du quatrième trimestre 2016/2017. La fin du chantier est prévue pour l'exercice 2019/2020. Le site est exploité par une entité du groupe Armonia.

Bruges (Province de Flandre occidentale, Belgique)

Les travaux de transformation de l'hôtel Hotel Martin's Brugge à Bruges ont été achevés au cours du quatrième trimestre 2016/2017. Le site est exploité par Martin's Hotels.

2.1.5. Projets de développement en cours

Le rapport immobilier du présent rapport financier annuel comprend un tableau décrivant les projets en cours au 30 juin 2017.

Au 30 juin 2017, les chantiers progressent pour les projets suivants:

- Villa Temporis phase II (rénovation d'une maison de repos à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;
- Molenenk (construction d'une résidence de soins à Deventer, Overijssel, Pays-Bas) ;
- Parc Imstenrade (rénovation d'un site à Heerlen, Limbourg, Pays-Bas) ;
- Petruspark (rénovation d'un site à Eindhoven, Brabant-Septentrional, Pays-Bas) ;
- Résidence Les Cheveux d'Argent (extension d'une maison de repos à Sart-lez-Spa, Liège, Belgique) ;
- Résidence l'Air du Temps (extension et rénovation d'une maison de repos à Chênée, Liège, Belgique) ;
- Het Gouden Hart van Leersum (construction d'une résidence de soins à Leersum, Utrecht, Pays-Bas) ;
- Huize Lieve Moenssens (extension et rénovation d'une maison de repos à Dilsen-Stokkem, Limbourg, Belgique) ;
- Martha Flora Hilversum (construction d'une résidence de soins à Hilversum, Hollande-Septentrionale, Pays-Bas) ;

- Bonn (rénovation d'une maison de repos à Bonn, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne) ;
- LTS Winschoten (construction d'une résidence de soins à Winschoten, Groningue, Pays-Bas) ;
- De Stichel (extension et rénovation d'une maison de repos à Vilvoorde, Brabant flamand, Belgique) ;
- Plantijn phase II (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen, Antwerpen, Belgique) ;
- Residenz Zehlendorf (rénovation d'une maison de repos à Berlin, Land de Berlin, Allemagne).

2.1.6. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2016/2017 :

- reprise de crédits d'investissement (33 millions €) lors de l'acquisition d'un portefeuille de huit sites de logement des seniors en Belgique en août 2016. Ces crédits arriveront graduellement à échéance d'ici à 2035 ;
- nouvelles lignes de crédit bilatérales (40 millions € et 20 millions €) conclues en septembre 2016 avec ING échéant respectivement en 2021 et 2023 ;
- deux nouvelles lignes de crédit bilatérales de 15 millions € chacune échéant en 2021 conclues en octobre 2016 avec BNP Paribas S.A. Niederlassung Deutschland, nouvelle relation bancaire en Allemagne ;
- reprise de crédits d'investissement (7 millions €) lors de l'acquisition d'une maison de repos en Belgique en décembre 2016. Ces crédits arriveront graduellement à échéance d'ici à 2036 ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 20 millions € échéant en 2024 conclue en février 2017 avec la Banque Triodos ;
- refinancement anticipé en février 2017 de deux lignes de crédit fournies par ING échéant en avril 2017 (30 millions €) et en novembre 2017 (25 millions €), pour un total de 55 millions €, échéant désormais en 2024 ;
- refinancement anticipé en février 2017 d'une ligne de crédit fournie par BNP Paribas Fortis échéant en août 2017 pour un montant de 30 millions €, échéant désormais en 2024.

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

	Lignes	Utilisations
• 2017/2018 :	37	30
• 2018/2019 :	131	111
• 2019/2020 :	80	68
• 2020/2021 :	91	91
• 2021/2022 :	167	100
• 2022/2023 :	160	33
• 2023/2024 :	156	106
• > 2024/2025 :	78	78
Total	898	615
Durée résiduelle moyenne (années)	4,5	4,2

Ce sont ainsi pas moins de 195 millions € de financements bancaires qui ont été conclus ou renégociés au cours de l'exercice 2016/2017.

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

2.1.7. Autres événements

• Cessions

Le programme des cessions des appartements de résidence-services à Tirlemont (49 appartements) a été achevé au cours du 1^{er} semestre de l'exercice sous revue.

L'immeuble de bureaux de la rue Royale à Bruxelles (présenté dans le secteur « hôtels et autres ») a été cédé le 27 mars 2017 pour un montant d'environ 2 millions €.

L'immeuble à appartements situé avenue de Ter-rueren 13A à Bruxelles (présenté dans le secteur « immeubles à appartements ») a été cédé le 29 juin 2017 pour un montant d'environ 8 millions €.

Le solde des appartements de résidence-services à céder sur le site Residentie Poortvelden (situé à Aarschot) s'élève à environ 4 millions €. Dès lors, les actifs détenus en vue de la vente s'élèvent à environ 4 millions € au 30 juin 2017.

• Aedifica remporte un prix en matière de communication financière

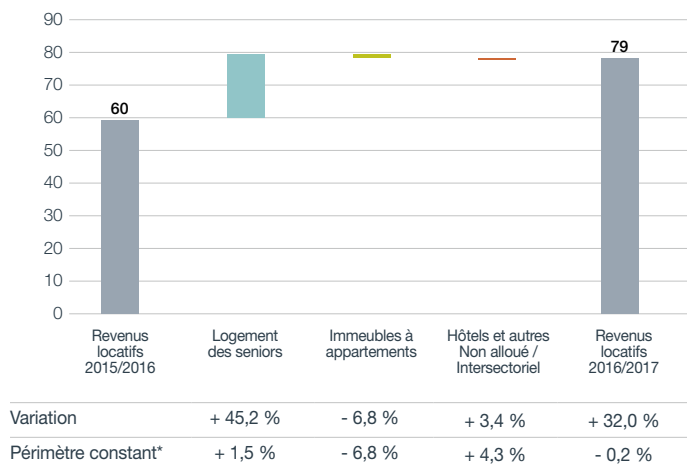
Le 8 septembre 2016, Aedifica a obtenu pour la deuxième fois consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (2014/2015), rejoignant ainsi le peloton de tête des 117 sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

• Dividende optionnel 2015/2016

Le 28 octobre 2016, le conseil d'administration d'Aedifica a décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance relative au dividende net 2015/2016 au capital de la société, en échange de nouvelles actions. Il a donc été possible de souscrire à une nouvelle action au prix d'émission de 65,919 € par l'apport de 43 coupons n°15 de 1,533 € net. Les actionnaires d'Aedifica ont opté pour environ 37 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation du capital d'Aedifica d'environ 8 millions €.

• Augmentation de capital de 219 millions €

Le 15 mars 2017, Aedifica a lancé une augmentation de capital en espèces avec droits d'allocation irréductible pour un montant brut de 219,3 millions €, avec pour objectif principal de se doter de moyens financiers nouveaux afin de poursuivre sa stratégie de croissance tout en maintenant un taux d'endette-

Revenus locatifs (30 juin 2017) (en millions €)**32%**

AUGMENTATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES CONSOLIDÉS

ment adéquat, de l'ordre de 50 à 55 %. La SIR a ainsi émis le 28 mars 2017 3.595.164 nouvelles actions à un prix de souscription de 61,00 € par action, soit 219.305.004,00 € (prime d'émission comprise). Ces nouvelles actions ont immédiatement été admises à la cotation et donnent droit à un dividende prorata temporis à compter du 28 mars 2017.

2.2. OPÉRATIONS SURVENUES APRÈS LA CLÔTURE DU 30 JUIN 2017**2.2.1. Investissements****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 le 10 juillet 2017 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'investis-

sement 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. 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 Molenk à Deventer (Province d'Overijssel, Pays-Bas) a

83%

MARGE D'EXPLOITATION *
AU 30 JUIN 2017

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 %.

3. SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2017

Les commentaires et analyses présentés ci-dessous se réfèrent aux états financiers consolidés intégrés au présent rapport financier annuel.

3.1 PATRIMOINE AU 30 JUIN 2017

Durant l'exercice (1^{er} juillet 2016 – 30 juin 2017), la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** a augmenté de 397 millions €, passant d'une juste valeur de 1.131 millions € à 1.528 millions € (soit 1.545 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*). Cette croissance (de 35 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées (voir sections 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1.4 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+16,1 millions € ou +1,1 %). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +18,8 millions €, ou +1,5 % ;
- immeubles à appartements : +0,2 million €, ou +0,1 % ;
- hôtels et autres : -2,9 millions €, ou -4,1 %.

219 Mio€

AUGMENTATION DE CAPITAL
NUMÉRAIRE DU 28 MARS 2017

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x1.000 €)

	30 juin 2017	30 juin 2016
Revenus locatifs	78.983	59.822
Charges relatives à la location	-48	-35
Résultat locatif net	78.935	59.787
Charges opérationnelles*	-13.158	-12.173
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	65.777	47.614
Marge d'exploitation* (%)	83	80
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-16.538	-12.707
Impôts	-1.275	-581
EPRA Earnings*	47.964	34.326
Dénominateur (IAS 33)	15.235.696	14.122.758
EPRA Earnings* par action (€/action)	3,15	2,43
<hr/>		
EPRA Earnings*	47.964	34.326
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	5.119	-5.685
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	10.357	10.775
Résultat sur vente d'immeubles de placement	1.459	731
Impôts différés	-1.541	120
Ecart d'arrondi	0	-1
Résultat net (part du groupe)	63.358	40.266
Dénominateur (IAS 33)	15.235.696	14.122.758
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	4,16	2,85

Au 30 juin 2017, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* sont composés de 192 biens, d'une surface bâtie totale de 798.000 m², constitués principalement de :

- 110 sites de logement des seniors d'une capacité de 10.349 résidents ;
- 862 appartements ;
- 6 hôtels comprenant 544 chambres.

Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (sur base de la juste valeur) :

- 82 % logement des seniors ;
- 14 % immeubles à appartements ;
- 4 % hôtels et autres types d'immeubles.

Leur répartition géographique se présente comme suit (sur base de la juste valeur) :

- 77 % en Belgique dont :
 - 46 % en Flandre ;
 - 21 % à Bruxelles ;
 - 10 % en Wallonie ;
- 14 % en Allemagne ;
- 9 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation** (voir lexique) **pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 95 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploi-

tation y compris actifs détenus en vue de la vente*) atteint 98,7 % au 30 juin 2017. Il est encore supérieur au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (98,1 % au 30 juin 2016).

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 5 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 73,5 % sur l'exercice 2016/2017, en baisse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2015/2016 (78,6 %) et en légère hausse par rapport au dernier taux d'occupation publié (72,0 % au 31 mars 2017).

Le **taux d'occupation global** du portefeuille a atteint 99 % au 30 juin 2017.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, identique à celle du 30 juin 2016. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

3.2 COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Les états financiers consolidés sont fournis dans le présent rapport financier annuel. Les sections suivantes du rapport de gestion consolidé analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica. Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'inscrit en hausse de 32 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 79,0 millions €. Il est conforme aux prévisions (c.-à-d. aux prévisions annuelles pour l'exercice 2016/2017 présentées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de mars 2017).

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (19 millions €, soit +32,0 % à périmètre variable, ou -0,2 % à périmètre constant*) sont présentées ci-dessous :

- logement des seniors : +19,9 millions €, soit +45,2 % (ou +1,5 % à périmètre constant) ;
- Immeubles à appartements : -0,8 million €, soit -6,8 % (ou -6,8 % à périmètre constant) ;
- hôtels et autres : +0,1 million €, soit +3,4 % (ou +4,3 % à périmètre constant).

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+45,2 % à périmètre variable et +1,5 % à périmètre constant*) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà près de 81 % du chiffre d'affaires et près de 96 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille du Groupe.

Les revenus locatifs des immeubles à appartements, et notamment des immeubles à appartements meublés, sont en recul, en raison de conditions de marché difficiles (contexte sécuritaire et modifications au niveau du cadre réglementaire à Bruxelles relatif aux courts séjours) et du programme de rénovation et de réaffectation en cours. Leur évolution par rapport à l'exercice précédent est conforme à celles observées au cours des trimestres précédents.

Les revenus locatifs des hôtels et autres ont connu une croissance au cours de l'exercice sous revue. Comme déjà mentionné, compte tenu du taux d'effort que ces revenus locatifs représentent dans certains cas, la Société ne s'attend pas à ce que cette croissance se poursuive.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 78,9 millions € (+32 % par rapport au 30 juin 2016).

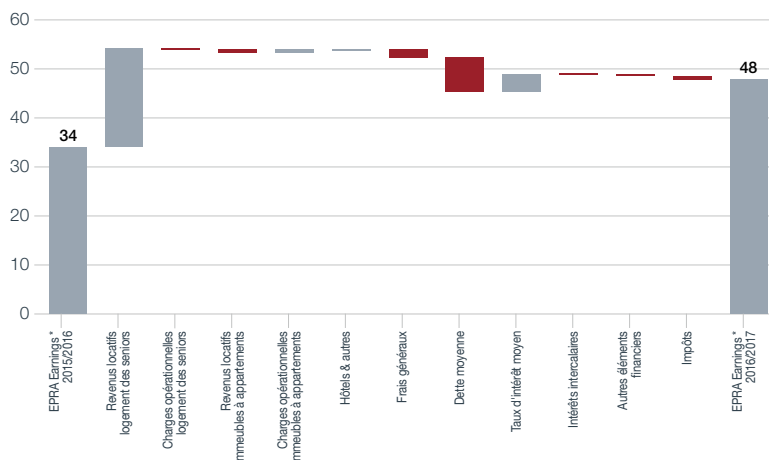
Le **résultat immobilier** atteint 78,1 millions € (30 juin 2016 : 58,4 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 74,1 millions € (30 juin 2016 : 54,2 millions €), soit une marge opérationnelle* (voir note annexe 57.3) de 94 % (30 juin 2016 : 91 %).

Après déduction des frais généraux de 8,5 millions € (30 juin 2016 : 6,7 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 38 % à 65,8 millions € (30 juin 2016 : 47,6 millions €), représentant une marge d'exploitation* (voir lexique) de 83 % (30 juin 2016 : 80 %) et est supérieur aux prévisions.

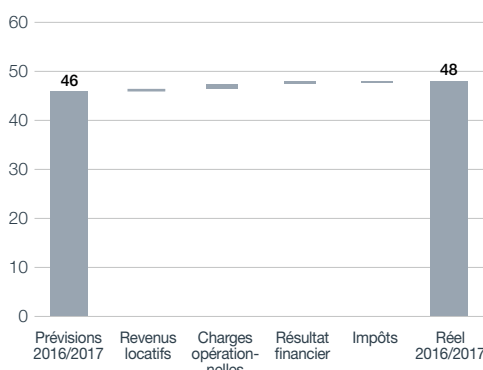
Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 15,4 millions € (30 juin 2016 : 11,9 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen* (2,3 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est inférieur à celui de l'exercice 2015/2016 (2,9 %) et des prévisions (2,4 %). En tenant compte des autres produits et charges de nature financière, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisés conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 16,5 millions € (30 juin 2016 : 12,7 millions €), légèrement inférieure aux prévisions.

Les **impôts** se composent des impôts exigibles et des impôts différés. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (charge de 1,3 million € ; 30 juin 2016 : charge de 0,6 million €) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica, l'impôt sur le résultat généré par Aedifica à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. Ils sont conformes aux prévisions. Les impôts différés sont commentés plus bas.

EPRA Earnings* (30 juin 2017) (en millions €)



EPRA Earnings* vs prévisions (30 juin 2017) (en millions €)



L'**EPRA Earnings*** (indicateur de performance alternatif remplaçant le – et correspondant au – résultat hors variations de juste valeur publié précédemment, voir la note annexe 57.7) a atteint 48,0 millions € (30 juin 2016 : 34,3 millions €), soit 3,15 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2016 : 2,43 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur aux prévisions.

Le compte de résultats comprend, en outre, des éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (comptabilisés conformément à la norme IAS 39) et des impôts différés (découlant de la norme IAS 40) :



VILLA WALGAERDE
PAYS-BAS –
LOGEMENT DES SENIORS

- Au cumul de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** (correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2016 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2017) prise en résultat a été de +1,1 %, soit +16,1 millions € (30 juin 2016 : +1,5 % ou +16,9 millions €). Une variation de juste valeur de -5,8 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (contre -6,1 millions € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 10,4 millions € (contre +10,8 millions € pour l'exercice précédent). Les plus-values de cessions (1,5 million € ; 0,7 million € au 30 juin 2016) sont aussi considérées ici.
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. Ces instruments financiers sont détaillés en note annexe 33 des états financiers consolidés ci-après. De plus, les instruments financiers reflètent aussi les options de vente d'actions accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (relatives aux filiales détenues à moins de 100 % par le Groupe), qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 juin 2017 représente un produit de 5,1 millions € (30 juin 2016 : charge de 5,7 millions €).
- Les **impôts différés** (charge de 1,5 million € au 30 juin 2017 ; produit de 0,1 million € au 30 juin 2016)

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 exclus de l'EPRA Earnings*.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 63,4 millions € (30 juin 2016 : 40,3 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33 et calculé en note annexe 26) est de 4,16 € (30 juin 2016 : 2,85 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 42,1 millions € (30 juin 2016 : 32,2 millions €), en augmentation de 31 %, comme calculé dans la note annexe 50. Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice, ceci représente un montant de 2,74 € par action (30 juin 2016 : 2,27 € par action).

3.3 BILAN CONSOLIDÉ

Au 30 juin 2017, l'actif du bilan d'Aedifica est composé à 98 % (30 juin 2016 : 99 %) d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente***, évalués conformément à la norme IAS 40 (c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants, à savoir de Crombrughe & Partners SA, Stadim SCRL, CBRE GmbH et DTZ Zadelhoff VOF) pour un montant de 1.545 millions € (30 juin 2016 : 1.157 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (30 juin 2017 : 1.528 millions € ; 30 juin 2016 : 1.131 millions €), en augmentation de 397 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* s'explique principalement pour 333 millions € par les opérations d'investissement (voir sections 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 ci-dessus), pour -10 millions € par les opérations de désinvestissements (voir point 2.1.7 ci-dessus), pour 51 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.4 ci-dessus) et pour 16 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les **projets de développement** (30 juin 2017 : 17 millions € ; 30 juin 2016 : 26 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2.1.5 ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 4.2 du rapport immobilier ci-dessous.

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 2 % du total du bilan (30 juin 2016 : 1 %).

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capi-

tal en numéraire d'octobre 2010, de décembre 2012, de juin 2015 et de mars 2017. Il s'élève à 474 millions € au 30 juin 2017 (30 juin 2015 : 374 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2017 s'élève quant à elle à 287 millions € (30 juin 2016 : 156 millions €). Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire. Les capitaux propres (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 922 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (30 juin 2016 : 668 millions €, comprenant encore le dividende de 30 millions € qui a entretemps été distribué, en décembre 2016) ;
- ou à 888 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (30 juin 2016 : 621 millions €, comprenant encore le dividende de 30 millions € qui a entretemps été distribué, en décembre 2016).

Au 30 juin 2017, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 639 millions € (30 juin 2016 : 499 millions €), dont 614 millions € (30 juin 2016 : 479 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la société, détaillées en note annexe 40. **Le taux d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 40,8 % au niveau consolidé (30 juin 2016 : 42,5 %) et 38,6 % au niveau statutaire (30 juin 2016 : 40,4 %). Le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 379 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 1.084 millions € à actif variable (c'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier). Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 38 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la SIR limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 301 millions € à actif constant, 753 millions € à actif variable et à une diminution de la juste valeur de 32 %.

Les **autres passifs** de 43 millions € (30 juin 2016 : 54 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2017 : 34 millions € ; 30 juin 2016 : 46 millions €).

Le tableau ci-contre présente l'évolution de l'**actif net par action**.

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 43,74 € par action du 30 juin 2016 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en décembre 2016, et doit donc être corrigé de 2,10 € par action pour pou-

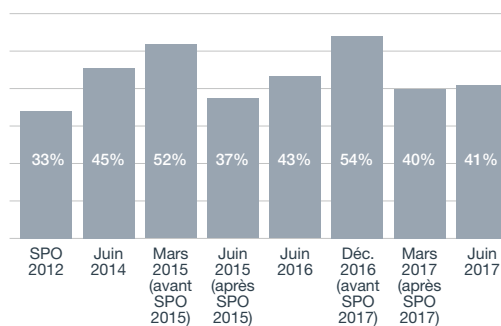
Bilan consolidé (x1.000 €)

	30 juin 2017	30 juin 2016
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	1.544.849	1.156.834
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	22.566	15.832
Autres actifs	2.707	496
Total des actifs	1.570.122	1.173.162
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	922.094	668.155
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-34.055	-47.407
Capitaux propres	888.039	620.749
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	639.077	498.796
Autres passifs	43.006	53.617
Total des capitaux propres et du passif	1.570.122	1.173.162
Taux d'endettement (%)	40,8	42,5

Actif net par action (en €)

	30 juin 2017	30 juin 2016
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	51,30	44,98
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,89	-3,34
Actif net	49,40	41,64
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	17.975.820	14.192.032

Taux d'endettement (%)



voir être comparé à la valeur du 30 juin 2017. Ce montant correspond au montant total du dividende (30 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2016 (14.192.032).

Sans les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture et après prise en compte du paiement du dividende 2015/2016 en décembre 2016, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 51,30 € au 30 juin 2017 contre 44,98 € par action au 30 juin 2016.

VILLA WALGAERDE
PAYS-BAS –
LOGEMENT DES SENIORS



3.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

Le tableau des flux de trésorerie consolidé, présenté dans les états financiers consolidés ci-joints, montre des flux de trésorerie totaux de +3,2 millions € (30 juin 2016 : +1,3 million €), issus de flux opérationnels nets de +69,2 millions € (30 juin 2016 : +50,1 millions €), de flux d'investissement nets de -279,6 millions € (30 juin 2016 : -74,6 millions €) et de flux de financement nets de +213,6 millions € (30 juin 2016 : +25,8 millions €).

3.5 INFORMATION SECTORIELLE

3.5.1. Logement des seniors

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 63,9 millions € (30 juin 2016 : 44,0 millions €) ou 81 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Les baux étant souvent de type triple net (voir lexique), le résultat d'exploitation des immeubles est quasi identique aux revenus locatifs. La juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente* attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 1.244 millions € (30 juin 2016 : 840 millions €), soit 81,5 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* d'Aedifica.

3.5.2. Immeubles à appartements

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 11,0 millions € (30 juin 2016 : 11,8 millions €) ou 14 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 7,0 millions € (30 juin 2016 : 7,1 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 215 millions € (30 juin 2016 : 219 millions €), soit 14 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* d'Aedifica.

3.5.3. Hôtels et autres

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 4,2 millions € (30 juin 2016 : 4,1 millions €) ou 5 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 4,2 millions € (30 juin 2016 : 4,0 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 68 millions € (30 juin 2016 : 72 millions €), soit 4 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* d'Aedifica.

4. AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 27 octobre 2017 d'approuver les comptes annuels au 30 juin 2017 d'Aedifica SA (dont un résumé est fourni dans le chapitre « Comptes annuels statutaires abrégés » du présent rapport financier annuel) et de distribuer un dividende brut de 2,25 € par action (réparti comme suit : coupon n°17 : 1,66 € ; coupon

2,25 €/action

DIVIDENDE BRUT PROPOSÉ POUR 2016/2017,
REPRÉSENTANT UN PAY-OUT RATIO STATUTAIRE DE 82 %

n°18 : 0,59 €), représentant un pay-out ratio statutaire de 82 %.

Le résultat statutaire de l'exercice 2016/2017 serait affecté comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 13, § 1^{er}, alinéa 1 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80 % du résultat corrigé diminué de l'impact de la réduction de l'endettement au cours de l'exercice tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires.

Le dividende proposé sera payable, après approbation par l'assemblée générale des actionnaires, en principe à partir du 6 novembre 2017 (« payment date » des coupons 17 et 18 relatifs à l'exercice 2016/2017). Le

dividende sera versé par transfert bancaire à partir de la même date. L'« ex-date » du coupon 17 (déjà détaché) était le 16 mars 2017, l'« ex-date » du coupon 18 sera le 2 novembre 2017. Le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'élèvera à 1,4110 € pour le coupon 17 et 0,5015 € pour le coupon 18.

La retenue de précompte mobilier est de 15 % depuis le 1^{er} janvier 2017. Le lecteur se référera utilement à la section 5.2 du chapitre « Documents permanents » du rapport financier annuel pour le traitement fiscal des dividendes et à la section 4.2. du chapitre « Facteurs de risque » pour l'évolution attendue du taux de précompte mobilier.

Proposition d'affectation (x 1.000 €)

	30 juin 2017	30 juin 2016
A. Résultat net	57.040	40.341
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	15.000	8.501
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	7.408	18.066
- exercices antérieurs	0	0
- réalisation de biens immobiliers	1.485	731
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	815	-4.382
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	-135
- 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	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	-5.456
- 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	6.053	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 (-/+)	-783	-324
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, § 1^{er}, al. 1^{er}	33.642	25.778
D. Rémunération du capital - autre que C	836	4.014
Résultat à reporter	7.562	2.048

5. PRINCIPAUX RISQUES (HORMIS CEUX LIÉS AUX INSTRUMENTS FINANCIERS)

Aedifica exerce son activité dans un environnement en constante évolution induisant certains risques. La concrétisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats. Ces risques doivent dès lors être pris en compte dans le cadre d'une décision d'investissement.

L'objectif d'Aedifica est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus locatifs récurrents, ainsi qu'un potentiel de plus-values.

Les principaux facteurs de risque (qui font l'objet d'une section spécifique du rapport financier annuel, mais sont synthétisés ici en application de l'article 119 du Code des sociétés) auxquels Aedifica est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par le management que par le conseil d'administration, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continueront régulièrement à les adapter si nécessaire.

Les risques suivants sont présentés en détail dans la section « Facteurs de risque » du rapport annuel : risques de marché (risque économique, risque lié au marché immobilier, risque d'inflation, risque de concentration des opérateurs dans le logement des seniors), risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica (loyers, gestion, qualité et valorisation des immeubles, expropriation, opérations de fusion, scission et acquisition), risques liés à la réglementation, risques d'entreprise, risques liés aux processus de support. Les risques liés aux instruments financiers sont décrits dans le point suivant.

6. UTILISATION DES INSTRUMENTS 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.

L'utilisation des instruments financiers (qui fait l'objet de la section « risques financiers » dans la section « facteurs de risques » du présent rapport financier annuel) est détaillée en note annexe 44 des états financiers consolidés ci-joints. Les éléments suivants y sont présentés : structure de la dette ; risque de liquidité ; risque de taux d'intérêt ; risque de contrepartie bancaire ; risque de change ; risque de budgétisation et de planification financière.

7. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

Les transactions avec les parties liées, telles que définies par la norme IAS 24 et par le Code des sociétés, font l'objet de la note annexe 48 des états financiers consolidés ci-joints. Ces transactions comprennent la rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs d'Aedifica.

Certains types de transactions sont en outre visés par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 38 de la même loi).

Au cours de l'exercice 2016/2017, aucune transaction visée par cet article et sortant du cadre normal des relations commerciales entre Aedifica et ses prestataires de services habituels n'a été exécutée.

8. PARTICIPATIONS

Aedifica SA détient dix filiales stables au 30 juin 2017, dont deux établies en Belgique, six au Luxembourg, une en Allemagne et une aux Pays-Bas. Les pourcentages mentionnés ci-dessous représentent tant la part d'Aedifica dans le capital que sa part dans les droits de vote.

• Belgique

- Aedifica Invest SA est détenue à 100 % par Aedifica SA (avec Aedifica Invest Brugge SA). Cette filiale a été créée pour faciliter les prises de participations et pour héberger temporairement des titres.
- Aedifica Invest Brugge SA est détenue (avec Aedifica Invest SA) à 100 % et est le tréfoncier de l'extension de l'hôtel Martin's Brugge.

• Luxembourg

- Aedifica Luxembourg I SCS est contrôlée à 94 % par Aedifica SA. Cette filiale détient trois immeubles situés en Allemagne. Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.
- Aedifica Luxembourg II SCS est contrôlée à 94 % par Aedifica SA. Cette filiale détient trois immeubles situés en Allemagne. Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.
- Aedifica Luxembourg III SCS est contrôlée à 94 % par Aedifica SA. Cette filiale détient deux immeubles situés en Allemagne. Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.
- Aedifica Luxembourg IV SCS est contrôlée à 94 % par Aedifica SA. Cette filiale détient deux immeubles situés en Allemagne. Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.
- Aedifica Luxembourg V SCS est contrôlée à 94 % par Aedifica SA. Cette filiale détient trois immeubles situés en Allemagne. Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.
- Aedifica Luxembourg VI SARL est contrôlée à 94 % par Aedifica SA. Cette filiale détient deux immeuble situé en Allemagne. Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

• Allemagne

- Aedifica Asset Management GmbH est contrôlée à 100 % par Aedifica SA. Cette filiale conseille et soutient Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne.

• Pays-Bas

- Aedifica Nederland BV est contrôlée à 100 % par Aedifica SA. Cette filiale détient les sites situés aux Pays-Bas.

En outre, Aedifica détient (avec Aedifica Invest SA) encore à cette date huit filiales en Belgique détenant des actifs immobiliers ; ces filiales sont destinées à être absorbées par Aedifica au cours des prochains mois. Il s'agit de VSP SA, VSP Kasterlee SA, Het Seniorenhof SA, Compagnie Immobilière Beerzelhof SA, Avorum SA, Coham SA, Residentie Sorgvliet SPRL et WZC Arcadia SPRL.

L'organigramme présenté ci-contre reprend les filiales du Groupe ainsi que sa participation dans chacune d'entre elles.

9. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Aedifica n'a pas d'activités de recherche et développement visées par les articles 96 et 119 du Code des sociétés.

10. ACTIONS PROPRES

Aedifica applique les normes IFRS tant pour l'établissement de ses états financiers consolidés que pour ses comptes statutaires. Conformément à la norme IAS 32 et au schéma des comptes prévu à l'annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, les actions propres détenues par Aedifica sont présentées en déduction des capitaux propres. Au 30 juin 2017, le groupe Aedifica ne détenait aucune action propre.

Par ailleurs, Aedifica SA bénéficie parfois de gages portant sur des actions de la société, constitués dans le cadre d'acquisitions d'immeubles. Le cas échéant, ces gages sont détaillés en note annexe 45.3.2 des états financiers consolidés ci-joints.

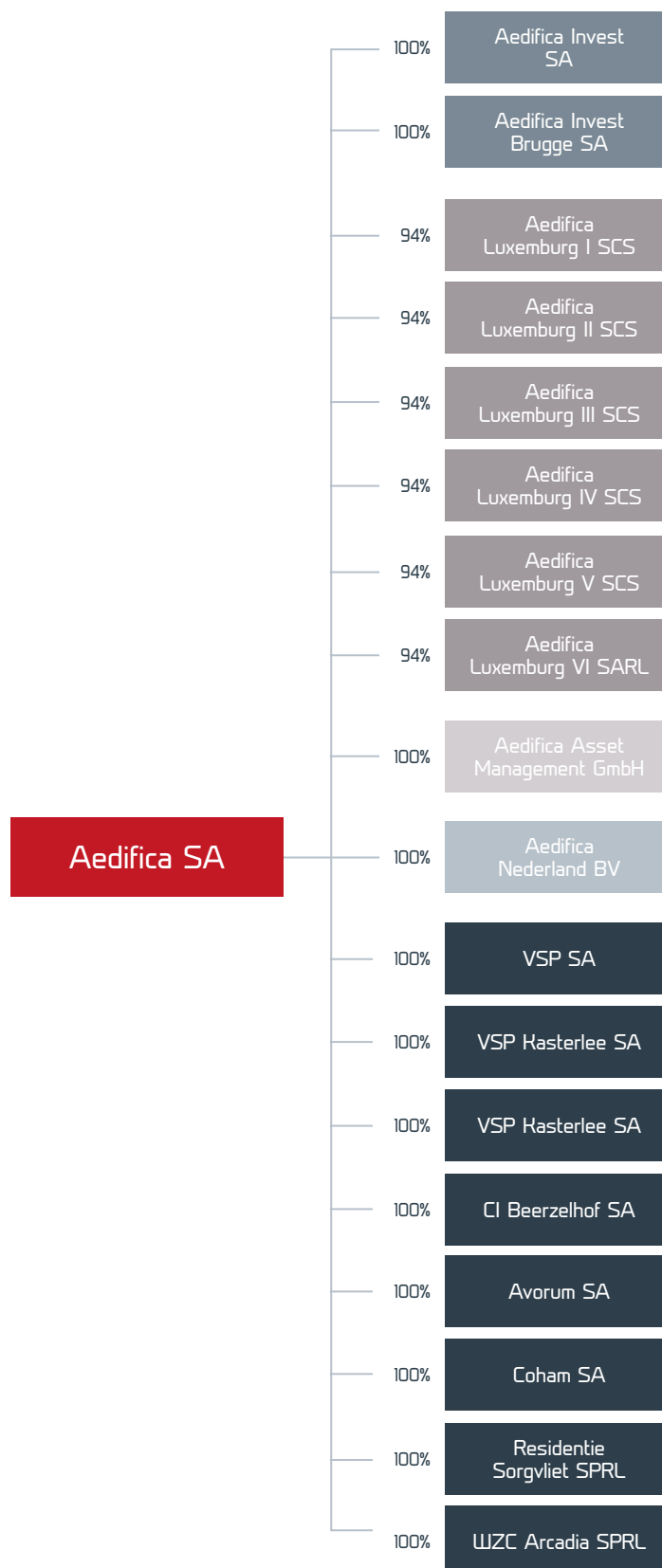
11. PERSPECTIVES POUR 2017/2018

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue d'établir le budget pour l'exercice 2017/2018 sur une base comparable aux informations financières historiques.

11.1. HYPOTHÈSES

11.1.1. Facteurs externes

- Taux d'indexation des loyers et des charges : conforme aux prévisions mensuelles du Bureau fédéral du plan arrêtées au 4 juillet 2017, à 1,31 % en moyenne sur l'exercice ;
- Immeubles de placement : évalués à leur juste valeur, sur base d'un taux de croissance nul ;
- Taux d'intérêt moyen, avant activation des intérêts intercalaires : 2,1 %, sur base de la courbe des taux euribor telle qu'elle se présentait le 30 juin 2017, des marges bancaires et des couvertures en cours ;
- Le budget suppose le maintien du statut de société immobilière réglementée (voir facteurs de risque, point 4.1).



11.1.2. Facteurs internes

a) Loyers : les loyers sont d'abord basés sur les loyers actuellement perçus, et tiennent compte de l'indexation. Le chômage locatif, les charges locatives sur les surfaces inoccupées ainsi que les commissions d'agence au moment de la relocation sont pris en considération dans les prévisions. Les prévisions de loyers ont ensuite été revues à la lumière des dernières tendances opérationnelles et de l'état actuel des marchés sur lesquels la société est active.

De plus, les revenus locatifs dans le secteur du logement des seniors comportent des hypothèses sur de futures entrées en portefeuille (mise en exploitation d'immeubles encore actuellement à l'état de projets de développement, et acquisitions possibles, dont le timing précis ne peut pas être déterminé avec certitude).

b) Charges immobilières : Les hypothèses concernant les charges immobilières portent sur : les coûts de gestion immobilière interne et externe (syndic, concierge, etc.), les coûts de maintenance et de rénovation, les taxes et le précompte immobilier, et les assurances.

c) Frais de gestion de la société : ces prévisions intègrent les frais de personnel, les frais administratifs ainsi que les frais directement liés à la cotation des actions de la Société.

d) Budget d'investissement : les investissements nets prévus sur l'exercice prochain, soit 224 millions €, sont supposés payés en espèces et représentent principalement (i) les montants décaissés dans le cadre des projets en cours tels qu'ils se présentaient au 30 juin 2017, (ii) les montants décaissés dans le cadre des acquisitions annoncées depuis le 1^{er} juillet 2017, et (iii) des investissements supplémentaires – pour lesquels il n'existe encore aucun engagement – supposés réalisés dans le secteur du logement des seniors au cours de l'exercice, d'un montant de 66 millions €, à payer en espèces, et générant des loyers d'un niveau conforme aux pratiques du marché actuel.

e) Hypothèses financières :

- Trésorerie moyenne de 8 millions €.
- Le modèle permet le contrôle d'un taux d'endettement maximum de 65 % par rapport à la valeur des actifs.
- Les variations de juste valeur des dérivés de couverture de la dette financière (IAS 39) ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur l'EPRA Earnings*, et ne sont pas paramétrables. Elles sont donc reprises pour zéro dans les prévisions ci-dessous.

11.2. PRÉVISIONS

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

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

- La focalisation de la stratégie de la Société sur l'immobilier de santé et son déploiement en Europe lui

permettent de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique, dans un contexte de vieillissement de la population.

- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 20 ans, lui confère une très bonne visibilité de ses revenus futurs à long terme.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 898 millions € dont aucune n'arrivera à échéance avant juin 2018. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont en grande partie couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 40,8 % au 30 juin 2017 (très éloigné du maximum légal de 65 % s'imposant aux sicafi et du maximum contractuel de 60 % résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la sicafi a fait preuve depuis de nombreuses années. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 122 millions € d'engagements au 30 juin 2017 – auxquels 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 €) –, dont approximativement 105 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de trois ans) et de réaliser de nouveaux investissements.

Compte tenu de ce qui précède et des hypothèses ci-dessus (voir section 11.1), le conseil d'administration de la société prévoit pour l'exercice 2017/2018, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 91 millions € menant à un EPRA Earnings* de 57 millions €, ou 3,15 € par action, permettant la distribution d'un dividende brut de 2,50 € par action, en croissance de 11% par rapport à celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2016/2017. Le résultat net serait sur cette base de 55 millions €. Les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 617 du Code des sociétés et à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 s'élèveraient dès lors à 24 millions €.

11.3 REMARQUE IMPORTANTE CONCERNANT L'INFORMATION PRÉVISIONNELLE

Les prévisions ci-dessus constituent des projections dont la réalisation effective dépend, notamment, de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent pas un engagement dans le chef de la société et ne font pas l'objet d'une certification révisoire. Toutefois, le commissaire, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représenté par Monsieur Jean-François Hubin, a émis le rapport suivant (ce rap-

port du commissaire a été fidèlement reproduit et, pour autant qu'Aedifica en soit au courant, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses) :

« En notre qualité de commissaire de la société, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions du bilan et compte de résultats consolidés de la société, contenues dans le chapitre 11 de son rapport de gestion approuvé le 4 septembre 2017 par le Conseil d'Administration de la société. Les hypothèses reprises dans le chapitre 11.1 amènent aux prévisions de résultat (hors variations de juste valeur) suivantes pour l'exercice 2017-2018:

- Date : 30 juin 2018
- EPRA Earnings : 57 millions €

Responsabilité du conseil d'administration

Les prévisions financières consolidées et les hypothèses significatives qui les sous-tendent ont été établies sous la responsabilité du conseil d'administration de la société, en application des dispositions du Règlement (CE) n° 809/2004.

Responsabilité du commissaire

Il nous appartient d'exprimer sur ces prévisions financières consolidées une opinion, dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004. Nous ne sommes pas requis, et ne donnons pas une opinion sur le caractère réalisable du résultat ou sur les hypothèses sous-jacentes à ces prévisions.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, y compris les conseils relatifs de son institut de recherche et le norme « International Standard on Assurance Engagements 3400 » portant sur l'examen d'informations prévisionnelles. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le conseil d'administration pour l'établissement des prévisions ainsi que pour s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Aedifica SA.

Nous avons planifié et exécuté nos travaux de manière à rassembler toutes les informations et explications que nous avons estimées nécessaires afin d'obtenir l'assurance raisonnable que les prévisions sont établies sur la base des hypothèses énoncées.

Etant donné que les prévisions financières et les hypothèses qui les sous-tendent ont trait au futur et peuvent par conséquent être influencées par des circonstances imprévues, nous ne pouvons nous exprimer sur la possibilité de réalisation de ces prévisions. Les différences éventuelles peuvent être significatives.

Opinion

A notre avis, (i) les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et (ii) la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Aedifica SA pour les comptes annuels consolidés de 2016/2017.

Bruxelles, le 4 septembre 2017

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, Commissaire représentée par Jean-François Hubin¹, Associé »

RESIDENZ ZEHLENDORF
ALLEMAGNE –
LOGEMENT DES SENIORS



1. Agissant au nom d'une SPRL.

12. CONFLITS D'INTÉRÊTS

Une occurrence de conflits d'intérêts a eu lieu au cours de l'exercice et est explicitée ci-dessous.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 2 SEPTEMBRE 2016 : RÉMUNÉRATION VARIABLE DU COMITÉ DE DIRECTION

« En application de l'article 523 du Code des sociétés, les membres présents du comité de direction (Mme Laurence Gacoïn, M. Jean Kotarakos et M. Stefaan Gielens) annoncent qu'ils ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la Société dont ils informeront le Commissaire, et quittent la séance.

PRINSENHOF
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS



Mme Adeline Simont, présidente du CNR, fait rapport au conseil sur la délibération dudit comité, qui propose de déterminer comme suit la rémunération brute variable des membres du Comité de direction :

- (i) La rémunération variable pour l'exercice 2015/2016 consiste en un montant (brut) individuel équivalent à un certain pourcentage de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension (CEO et CFO : 50 % ; COO et CLO : 40 %, prorata temporis). La proposition des montants effectifs a été fonction d'une appréciation globale par le Comité, conformément aux objectifs quantitatifs et qualitatifs mentionnés dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2014/2015 et consignés dans les avenants aux conventions de management signés le 2 septembre 2015. Pour rappel, la rémunération ne peut être accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 85%. Toujours pour rappel, les critères retenus (et leur pondération) pour l'attribution de la rémunération variable étaient les suivants : le résultat hors variations de juste valeur par action (pondération 25 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (pondération de 25 %), la marge d'exploitation consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (pondération de 25 %), et la gestion des équipes du Groupe (pondération de 25 %). Le Comité a estimé que les dirigeants effectifs avaient réalisé les objectifs qui leur avaient été fixés et a proposé d'attribuer au titre de rémunération variable 170.500 € au CEO, 127.500 € au CFO, 78.500 € au COO et 58.000 € au CLO.
- (ii) En ce qui concerne l'exercice 2016/2017, le comité propose que la rémunération variable soit égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. Elle ne sera toutefois accordée que si le résultat hors variations de juste valeur par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 85 %. Son montant sera déterminé sur base d'objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés et évalués par le conseil d'administration. Le comité propose que ces objectifs soient fixés en fonction de critères pondérés selon leur importance. Les critères retenus pour l'attribution de la rémunération variable seraient les suivants : le résultat consolidé hors variations de juste valeur par action (30 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (20 %), la marge d'exploitation consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur

portefeuille divisé par le résultat locatif net) (25 %), et autres (25 %).

- (iii) En ce qui concerne l'exercice 2017/2018, le comité propose que la rémunération variable soit égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension, sur base de critères d'attribution qui seront déterminés ultérieurement.

Le conseil approuve les propositions du comité. Les membres du Comité de direction réintègrent la réunion, et se voient annoncer les décisions du conseil les concernant. »

13. AUGMENTATIONS DE CAPITAL EFFECTUÉES DANS LE CADRE DU CAPITAL AUTORISÉ

En application de l'article 608 du Code des sociétés, le conseil d'administration fournit un exposé sur les augmentations de capital décidées par le conseil d'administration en cours d'exercice et, le cas échéant, un commentaire approprié portant sur les conditions et les conséquences effectives des augmentations de capital à l'occasion desquelles le conseil d'administration a limité ou supprimé le droit de préférence.

En exécution de la décision du conseil d'administration du 28 octobre 2016 pour augmenter le capital, dans le cadre du capital autorisé par apport en nature et du dividende optionnel (tel que modifié le 18 novembre 2016), le capital a été augmenté (voir section 2 du présent rapport de gestion consolidé) le 2 décembre 2016 à concurrence de 3.237.042,22 € pour le porter de 374.496.272,11 € à 377.733.314,33 €. 122.672 actions nouvelles sans désignation de valeur nominale, ont été émises, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Ces actions participent à partir du 1^{er} juillet 2016 au résultat de la Société de l'exercice 2016/2017.

A la suite de la décision du conseil d'administration du 8 décembre 2016, dans le cadre du capital autorisé (voir section 2 du présent rapport de gestion consolidé), le capital a été augmenté à concurrence de 1.740.327,12 € pour le porter de 377.733.314,33 € à 379.473.641,45 € par voie d'apport en nature. 65.952 actions nouvelles sans désignation de valeur nominale, ont été émises, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Ces actions participent à partir du 1^{er} juillet 2016 au résultat de la Société de l'exercice 2016/2017.

Dans le cadre des augmentations de capital par apport en nature, les actionnaires ne jouissent pas d'un droit de préférence.

A la suite d'une décision du conseil d'administration du 14 mars 2017 pour augmenter le capital, dans le cadre du capital autorisé par l'émission d'actions, le capital a été augmenté (voir section 2 du présent rapport de gestion consolidé) le 28 mars 2017 à concurrence de 94.868.410,37 € pour le porter de 379.473.641,45 € à 474.342.051,82 € par voie d'apport en numéraire avec suppression du droit de préférence et attribution de droits d'allocation irréductible. 3.595.164 actions nouvelles sans désignation de valeur nominale ont été émises. Ces actions participent au résultat prorata temporis de la Société de l'exercice 2016/2017 à partir du 28 mars 2017.

Un commentaire approprié portant sur les conditions et les conséquences effectives de cette augmentation de capital à l'occasion de laquelle le droit de préférence a été supprimé et le droit d'allocation irréductible a été attribué, est repris dans le rapport spécial du conseil d'administration du 14 mars 2017 conformément à l'article 596 du Code des sociétés.

14. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX, ÉTHIQUES ET SOCIÉTAUX

Les aspects environnementaux, sociaux, éthiques et sociétaux font partie intégrante de la gestion quotidienne d'Aedifica et se confondent avec sa recherche permanente de la qualité.

14.1 ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX

L'approche environnementale poursuivie par Aedifica reste pragmatique avec une attention constante portée vers la recherche d'un juste équilibre dans l'utilisation des ressources humaines et financières, et vers leur affectation là où leur valeur ajoutée est maximale.

Avant toute acquisition potentielle d'un immeuble, Aedifica examine les risques environnementaux. Le cas échéant, leur élimination est planifiée. Afin d'identifier et de contrôler les risques de pollution, la société fait procéder, le cas échéant, à une étude de la qualité du sol des sites abritant ou ayant abrité des activités à risque (citerne à mazout, imprimerie, ...).

Aedifica dispose de permis d'environnement pour l'exploitation des installations classées de ses immeubles ou met en œuvre les démarches nécessaires en cas de prolongations et renouvellements. Elle dispose de permis d'urbanisme, dont la plupart ont été obtenus par les anciens propriétaires des immeubles concernés. Pour autant que l'obtention des permis d'urbanisme et/ou d'environnement relève de la responsabilité des occupants, elle met tout en œuvre pour les encourager à rentrer les demandes d'obtention de permis dans les meilleurs délais.



VILLA TEMPORIS
BELGIQUE –
LOGEMENT DES SENIORS

Les installations techniques et de sécurité des immeubles dont Aedifica assure la gestion immobilière (directement, ou indirectement via des gestionnaires externes), sont périodiquement vérifiées conformément à la législation en vigueur. Pour les immeubles dont l'occupant assume la responsabilité technique et immobilière, Aedifica s'efforce de le sensibiliser à organiser cette vérification. Par ailleurs, un programme de mise en conformité du parc d'ascenseurs est en cours.

Une étude de probabilité de présence d'amiante et d'identification des risques afférents est réalisée lors de chaque nouvel investissement. Toutes les applications amiantes identifiées et présentant un risque pour l'être humain sont retirées des immeubles. Les applications résiduelles et non significatives font l'objet d'un plan de gestion réévalué annuellement par des experts accrédités. La société profite également des travaux de maintenance ou de rafraîchissement planifiés pour enlever ces éventuels résidus non significatifs. Dans le cas de contrats triple net, la Société veille à ce que le plan de gestion soit mis en œuvre par les exploitants des immeubles, via des visites de contrôle périodiques.

Concernant les immeubles situés en Belgique, la réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) impose pour les nouvelles constructions la réalisation d'un dossier d'étude sur la performance énergétique. Pour les immeubles existants, la réglementation a introduit un certificat attestant la performance éner-

gétique du bâtiment et mentionnant son coefficient de performance. Pour les immeubles dont Aedifica assure la gestion immobilière (directement, ou indirectement via des gestionnaires externes), un programme d'obtention des certificats a été exécuté. Pour les immeubles dont l'occupant assume la responsabilité technique et immobilière, Aedifica s'est efforcée de le sensibiliser à obtenir les certificats nécessaires.

En ce qui concerne les immeubles situés en dehors de la Belgique, Aedifica s'assure du suivi de la réglementation locale. Aux Pays-Bas, la Société se sert de plus en plus d'applications durables lors de nouvelles constructions (comme par exemple des pompes à chaleur, des chauffe-eau solaires et des panneaux solaires).

Lors des rénovations d'immeubles à appartements, Aedifica remplace de préférence les systèmes de chauffage au mazout par des systèmes au gaz naturel, et s'efforce d'améliorer le niveau d'isolation thermique globale des bâtiments (niveau K). Certains immeubles sont également équipés de panneaux solaires, notamment le siège social d'Aedifica (Louise 331), Résidence Palace et Héliotropes.

Au niveau de son siège social, Aedifica utilise du papier certifié (y compris pour l'impression de son rapport financier annuel), et encourage par ailleurs son personnel à pratiquer le tri des déchets.

14.2 ASPECTS SOCIAUX

Le conseil d'administration d'Aedifica est composé de 9 administrateurs, dont 4 femmes et 5 hommes. La diversité des genres telle que requise par la loi du 28 juillet 2011 (modifiant la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, le Code des sociétés et la loi du 19 avril 2002 relative à la rationalisation du fonctionnement et la gestion de la Loterie Nationale afin de garantir la présence des femmes dans le conseil d'administration des entreprises publiques autonomes, des sociétés cotées et de la Loterie Nationale) est donc assurée dans la configuration actuelle du conseil d'administration, le ratio de mixité de 44 % dépassant le seuil d'un tiers fixé par la loi pour l'exercice comptable ayant démarré le 1^{er} juillet 2017. Ce haut pourcentage de présence féminine a été relevé par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges (voir notamment les articles de *De Tijd* du 10 juin 2016, de *L'Echo* du 20 juin 2014, de *De Morgen* du 18 octobre 2012, de *L'Echo* du 2 mars 2011, de *De Tijd* du 26 juin 2010 et d'*Expertise News* du 4 décembre 2009).

Aedifica s'attache à favoriser le développement personnel de ses collaborateurs en leur offrant un environnement de travail adapté à leurs besoins, motivant et confortable, identifiant et contribuant au renforcement de leurs talents, tout en favorisant la diversité et l'égalité des chances. Au 30 juin 2017, l'équipe se composait de 46,5 équivalents temps plein, soit 48 personnes (44 personnes au 30 juin 2016) dont 27 femmes et 21 hommes, ou 36 employés et 11 ouvriers, et une stagiaire. Aedifica a enregistré au cours de l'exercice une moyenne de 24 heures de formation par équivalent temps plein (13 heures au 30 juin 2016). La moyenne d'âge de l'équipe est de 40 ans (30 juin 2016 : 41 ans).

Aedifica relève des commissions paritaires 100 (ouvriers) et 200 (employés). La rémunération proposée par Aedifica reste positionnée par référence aux rémunérations de marché pour des fonctions similaires. Elle comprend pour l'exercice 2016/2017 un plan pour l'octroi d'avantages non récurrents liés aux résultats de l'entreprise, comme cela a été le cas depuis 2008/2009. Par ailleurs, d'autres avantages récurrents sont offerts, tel qu'un plan d'assurance groupe à contributions définies et une couverture hospitalisation.

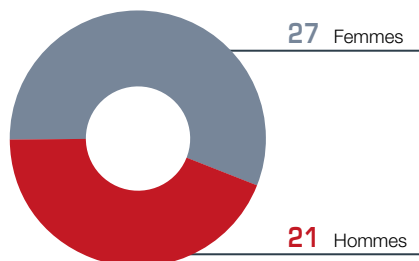
Chaque membre de l'équipe bénéficie au minimum d'un entretien d'évaluation par an avec son responsable et ce, notamment, sur la base d'un canevas abordant de manière large les relations entre la SIR et son collaborateur.

14.3 ASPECTS ÉTHIQUES ET SOCIÉTAUX

Aedifica s'est dotée en 2010 d'une charte d'éthique qui formalise les règles de conduites déjà en vigueur. Cette charte inclut notamment les aspects de conflit d'intérêts, de secret professionnel, d'achat et vente d'actions, d'abus de biens sociaux, de cadeaux d'affaires, et de respect des personnes. Elle est intégrée à la charte de gouvernance d'entreprise.

Les investissements d'Aedifica répondent aux différents besoins de la population en matière de logement ; la Société participe notamment à la revitalisation de certains quartiers, et apporte des réponses au défi du vieillissement de la population par ses investissements importants en logement des seniors. De plus, Aedifica est propriétaire de plusieurs immeubles classés en Belgique et de monuments protégés en Allemagne et aux Pays-Bas (en Belgique : Résidence Palace et immeuble rue du Lombard à Bruxelles, hôtel Martin's Brugge, hôtel Martin's Klooster à Louvain, Résidence Blaret à Rhode-Saint-Genèse ; en Allemagne : la totalité du site Seniorenresidenz Laurentiusplatz à Wuppertal-El-

Mixité chez Aedifica



berfeld, certaines parties des sites Service-Residenz Schloss Bensberg à Bergisch Gladbach et St. Anna à Höchststadt ; aux Pays-Bas : Holland à Utrecht, Benvenuta à Hilversum, Villa Walgaerde à Hilversum, Parc Imstenrade à Heerlen, Het Gouden Hart à Kampen et à Leersum), et contribue ainsi à la préservation et la réaffectation du patrimoine, tant en Belgique qu'à l'étranger.

Aedifica dispose d'un programme de roadshows semestriels et annuels en Belgique mais aussi à l'étranger (Amsterdam, Francfort, Londres, Luxembourg, Paris, Zürich), contribuant à l'investissement étranger sur le marché belge des capitaux.

Aedifica a participé aux débats relatifs au secteur des sicafi (via le groupe de travail sicafi organisé au sein du Belgian Association of Asset Managers ou BEAMA) et à l'élaboration de la législation concernant les sociétés immobilières réglementées; elle est membre de l'Association Belge des Sociétés Cotées (ABSC) et membre fondateur de l'ASBL BE-REIT Association. Elle est aussi membre de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) et sponsorise la fédération et association d'investissement VFB.

Des membres du management d'Aedifica participent, à titre privé, comme orateurs, à des formations universitaires ou postuniversitaires prodiguées par la KU Leuven et l'Université Libre de Bruxelles.

46,5

ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN

15. ÉLÉMENTS SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INCIDENCE EN CAS D'OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION (OPA)

Conformément à l'article 34 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, Aedifica résume et, le cas échéant, explique ci-dessous les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

15.1 STRUCTURE DU CAPITAL SOCIAL

15.1.1 Capital souscrit et libéré

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions, sans désignation de valeur nominale : toutes les actions sont entièrement souscrites et libérées. Au 30 juin 2017, le capital social était fixé à 474.342.051,82 €, représenté par 17.975.820 actions représentant chacune 1/17.975.820^{ème} du capital.

15.1.2 Droits et obligations qui sont attachés aux actions Aedifica

Tous les titulaires d'actions Aedifica ont des droits et des devoirs égaux, à l'exception éventuelle du droit au dividende prorata temporis qui peut être attribué, à la suite de l'émission de nouvelles actions. Les 3.595.164 actions nouvelles, qui ont été émises le 28 mars 2017, participent au résultat prorata temporis de la Société de l'exercice 2016/2017.

Il convient pour le surplus de se référer à la réglementation applicable à Aedifica, soit le Code des sociétés, la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées. De même, il convient de se référer aux dispositions des statuts (voir section 4 du chapitre « documents permanents » du présent rapport financier annuel).

15.2 RESTRICTION LÉGALE, STATUTAIRE OU CONVENTIONNELLE AU TRANSFERT D' ACTIONS AEDIFICA

Le transfert des actions Aedifica n'est soumis à aucune restriction légale ou statutaire particulière.

Afin de garantir aux investisseurs (potentiels) en actions Aedifica une liquidité suffisante, l'article 21 de la loi du 12 mai 2014 précitée prévoit que les actions Aedifica doivent être admises à la négociation sur un marché réglementé.

La totalité des 17.975.820 actions Aedifica sont cotées sur le marché continu de Euronext Brussels.

15.3 DROITS DE CONTRÔLE SPÉCIAUX

Aedifica n'a pas de titulaire de titres ayant des droits de contrôle spéciaux.

15.4 MÉCANISME DE CONTRÔLE PRÉVU DANS UN ÉVENTUEL SYSTÈME D'ACTIONNARIAT DU PERSONNEL, QUAND LES DROITS DE CONTRÔLE NE SONT PAS EXERCÉS DIRECTEMENT PAR CE DERNIER

Aedifica n'a pas mis en place de système d'actionariat du personnel.

15.5 RESTRICTION LÉGALE OU STATUTAIRE À L'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

Au 30 juin 2017, Aedifica ne détenait aucune action propre.

15.6 ACCORDS ENTRE ACTIONNAIRES, QUI SONT CONNUS D'AEDIFICA ET PEUVENT ENTRAÎNER DES RESTRICTIONS AU TRANSFERT DE TITRES ET/OU À L'EXERCICE DU DROIT DE VOTE

À la connaissance d'Aedifica, il n'y a pas d'accord entre actionnaires qui puisse entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote.

15.7 RÈGLES APPLICABLES À LA NOMINATION ET AU REMPLACEMENT DES MEMBRES DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION AINSI QU'À LA MODIFICATION DES STATUTS D'AEDIFICA

15.7.1 Nomination et remplacement des membres de l'organe d'administration

Conformément à l'article 11 des statuts, les membres du conseil d'administration sont nommés pour 3 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.

Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la réélection.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus proche réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre des administrateurs effectivement en fonction ou le nombre d'administrateurs indépendants n'atteint plus le minimum statutaire.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre achève le mandat du titulaire qu'il remplace.

15.7.2 Modification des statuts

En matière de modification des statuts, il convient de se référer à la réglementation applicable à Aedifica. En particulier, chaque projet de modification des statuts doit être approuvé par la FSMA.

15.8 POUVOIRS DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION, EN PARTICULIER CONCERNANT LE POUVOIR D'ÉMETTRE OU DE RACHETER DES ACTIONS

Suivant l'article 6.4 des statuts, 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) 374.000.000 € 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) 74.800.000 € 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 374.000.000 € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés, et comme expliqué en note annexe 38 des états financiers consolidés ci-joints.

A la date du présent rapport de gestion consolidé le solde du capital autorisé au 30 juin 2017 s'élève à 1) 277.391.262,51 € 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) 73.059.672,88 € pour toute autre forme d'augmentation de capital.

De plus, Aedifica peut, suivant l'article 6.2. des statuts, acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par le Code des sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA. Au 30 juin 2017, Aedifica a pris en gage 3.258 actions propres.

15.9 ACCORDS IMPORTANTS AUXQUELS AEDIFICA EST PARTIE ET QUI PRENNENT EFFET, SONT MODIFIÉS OU PRENNENT FIN EN CAS DE CHANGEMENT DE CONTRÔLE D'AEDIFICA À LA SUITE D'UNE OPA

Les conventions de crédit du 27 juin 2013, 5 août 2013, 10 juillet 2014, 15 juin 2016 et 24 février 2017 (crédits bilatéraux conclus avec BNP Paribas Fortis), la convention de crédit du 8 octobre 2014 (crédits bilatéraux conclus avec ING Belgique) et la convention de crédit du 7 mai 2013 (crédit bilatéral conclu avec Banque Degroof) comportent une clause prévoyant que toutes



RÉSIDENCE BLARET
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS

les sommes dues par Aedifica en vertu de ces conventions, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, deviendront immédiatement et sans préavis exigibles et toutes obligations encore à exécuter par les banques seront immédiatement résiliées de plein droit sauf accord contraire et unanime des banques, en cas de changement de contrôle d'Aedifica, le contrôle étant ici défini comme la détention par un actionnaire de minimum 50 % du capital plus une action ou de minimum 50 % des droits de vote plus un droit de vote.

Les conventions de crédit conclues le 28 juin 2016 avec KBC Bank comportent une clause de dénonciation du crédit s'il y a modification substantielle de la structure de l'actionariat susceptible d'avoir une incidence sur la composition des organes de direction ou sur l'appréciation globale du risque par la banque.

La convention de crédit conclue le 26 juin 2013 avec Banque LB Lux (dont l'activité a été reprise le 1^{er} juillet 2014 par sa société-mère Bayerische Landesbank) comporte une clause de dénonciation du crédit en cas de changement de contrôle d'Aedifica, le contrôle étant défini par référence à la participation dans le capital d'Aedifica (plus de 50 %) ou par référence au droit ou à la possibilité de contrôler, directement ou indirectement, la gestion de la société ou la composition de la majorité de son



SPES NOSTRA
PAYS-BAS –
LOGEMENT DES SENIORS

conseil d'administration. La convention de crédit conclue le 30 juin 2015 avec la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe (« CENFE ») et qui acte la reprise par CENFE du crédit accordé par Bayerische Landesbank, ainsi que la convention de crédit conclue le 7 juin 2016 avec CENFE comportent une clause identique.

Les conventions de crédit conclues le 14 juin 2014 et le 13 novembre 2014 avec Banque Européenne du Crédit Mutuel comportent une clause de dénonciation du crédit en cas de changement de contrôle d'Aedifica au bénéfice d'un ou plusieurs investisseurs agissant de concert, le contrôle et l'action de concert étant définis par référence au Code des sociétés.

Les conventions de crédit conclues le 27 novembre 2014 et le 27 juin 2016 avec Belfius Banque SA comportent une clause de dénonciation du crédit en cas de modification de l'administration de la Société ou si l'un des membres ou associés actifs ou solidairement responsables ou l'un des actionnaires majoritaires se retire ou décède.

Les conventions de crédit conclues le 19 février 2016, 20 septembre 2016 et 14 février 2017 avec ING Belgique comportent une clause prévoyant que toutes les sommes dues par Aedifica en vertu de ces conventions, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, deviendront immédiatement et sans préavis exigibles et toutes obligations encore à exécuter par les banques seront immédiatement résiliées de plein droit

sauf accord contraire et unanime des banques, en cas de changement de contrôle d'Aedifica. Le contrôle est défini ici comme (i) la détention, directement ou indirectement, par une personne de plus de 50 % des actions, des droits de vote ou des droits semblables ou (ii) la possibilité de contrôler, directement ou indirectement, en vertu d'une convention et par l'exercice du droit de vote, la composition de la majorité de son conseil d'administration ou de donner aux administrateurs des instructions relatives aux directives auxquelles ils doivent se conformer.

Les conventions de crédit conclues le 24 octobre 2016 avec BNP Paribas SA Niederlassung Deutschland comportent une clause de dénonciation du crédit en cas de changement de contrôle d'Aedifica. Le changement de contrôle est défini ici comme la détention, de manière directe ou indirecte, d'au moins 50 % des actions ou des droits de vote par une ou plusieurs personnes agissant de concert, étant entendu que le concept de « personnes agissant de concert » doit être interprété comme des personnes qui ont aligné leur comportement en ce qui concerne l'acquisition d'actions ou de droits de vote, ou qui se concertent au sujet de l'exercice de leurs droits de vote.

La convention de crédit conclue le 3 février 2017 avec la Banque Triodos SA comporte une clause de dénonciation du crédit s'il y a une modification substantielle de la structure de l'actionnariat susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation globale du risque par la Banque Triodos ; ou s'il y a un désaccord entre les administrateurs ou les associés ; ou si la Société est ingouvernable, quelle que soit la raison.

15.10 ACCORDS ENTRE AEDIFICA ET LES MEMBRES DE SON ORGANE D'ADMINISTRATION OU SON PERSONNEL, QUI PRÉVOIENT DES INDEMNITÉS SI LES MEMBRES DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION DÉMISSIONNENT OU DOIVENT CESSER LEURS FONCTIONS SANS RAISON VALABLE OU SI L'EMPLOI DES MEMBRES DU PERSONNEL PREND FIN EN RAISON D'UNE OFFRE PUBLIQUE D'ACQUISITION

Au cas où la convention de management conclue avec le CEO est résiliée par une des parties dans les six mois suivant une offre publique d'acquisition sans qu'il soit question d'une faute grave, le CEO aura droit à une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération.

Au cas où la convention de management conclue avec le CFO est résiliée par une des parties dans les six mois

suivant une offre publique d'acquisition sans qu'il soit question d'une faute grave, le CFO aura droit à une indemnité égale à douze mois de rémunération.

Dans les contrats conclus avec les autres membres du comité de direction et les membres du personnel d'Aedifica, aucune clause de ce type n'a été prévue.

16. JUSTIFICATION DE L'INDÉPENDANCE ET DE LA COMPÉTENCE EN MATIÈRE DE COMPTABILITÉ ET D'AUDIT D'AU MOINS UN MEMBRE DU COMITÉ D'AUDIT

Le comité d'audit de la SIR est composé de trois administrateurs non exécutifs, dont deux administrateurs qui répondent aux critères d'indépendance de l'article 526 ter du Code des sociétés. Tant Mme Katrien Kesteloot que M. Serge Wibaut :

- 1° n'ont jamais exercé un mandat de membre exécutif du conseil d'administration, ou une fonction de membre du comité de direction ou de délégué à la gestion journalière, ni auprès d'Aedifica, ni auprès d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 2° n'ont jusqu'à présent siégé au conseil d'administration qu'en tant qu'administrateur non exécutif pendant moins de trois mandats successifs, et pour une période inférieure à douze ans ;
- 3° n'ont pas fait partie du personnel de direction, au sens de l'article 19,2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica. De plus, elles n'ont jamais été employées d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 4° n'ont jamais reçu de rémunération ou un autre avantage significatif de nature patrimoniale d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica, en dehors des honoraires et jetons de présence perçus comme membre non exécutif du conseil d'administration ;
- 5° ne détiennent aucun droit social représentant le capital d'Aedifica ;
- 6° n'entretiennent, ni ont entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec Aedifica ou une société ou personne liée à Aedifica, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, de membre du conseil d'administration ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19,2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'une société ou personne entretenant une telle relation ;

7° n'ont pas été au cours des trois dernières années, associé ou salarié du commissaire d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica ;

8° ne sont pas membres exécutifs de l'organe de gestion d'une autre société dans laquelle M. Stefaan Gielens et/ou M. Jean Kotarakos et/ou Mme Laurence Gacoin et/ou Mme Sarah Everaert siègent en tant que membres non exécutifs de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance, ni entretiennent d'autres liens importants avec M. Stefaan Gielens et/ou M. Jean Kotarakos et/ou Mme Laurence Gacoin et/ou Mme Sarah Everaert du fait de fonctions occupées dans d'autres sociétés ou organes ;

9° n'ont, ni au sein d'Aedifica, ni au sein d'une société ou d'une personne liée à celle-ci, ni conjoint(e), ni parents ni alliés jusqu'au deuxième degré exerçant un mandat de membre du conseil d'administration, de membre du comité de direction, de délégué à la gestion journalière ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, ou se trouvant dans un des autres cas définis aux points mentionnés ci-avant ;

10° n'entretiennent aucune relation avec Aedifica qui soit de nature à mettre en cause leur indépendance.

De plus, tous les administrateurs membres du comité d'audit disposent des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit, aussi bien par leur niveau d'éducation que par leur expérience importante dans ces domaines.

17. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La déclaration de gouvernance d'entreprise (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques) est donnée dans le chapitre intitulé « Déclaration de gouvernance d'entreprise », en pages 132 à 147 du présent rapport financier annuel.

Fait à Bruxelles, le 4 septembre 2017.

ANNEXE 1 : Facteurs de risque

Facteurs de risque



HET GOUDEN HART
PAYS-BAS –
LOGEMENT DES SENIORS

Aedifica exerce son activité dans un environnement en constante évolution induisant certains risques. La concrétisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats. Ces risques doivent dès lors être pris en compte dans le cadre d'une décision d'investissement.

L'objectif d'Aedifica est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus locatifs récurrents, ainsi qu'un potentiel de plus-values.

Les principaux facteurs de risque auxquels Aedifica est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par les dirigeants effectifs que par le conseil d'administration, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continueront régulièrement à les adapter si nécessaire. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et qu'elle est basée sur les informations connues au 4 septembre 2017, étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

1. RISQUES DE MARCHÉ

1.1 RISQUE ÉCONOMIQUE

Étant donné que l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement d'Aedifica. L'activité de la Société subit en effet l'influence des cycles économiques vu que ceux-ci ont un impact tant sur le revenu disponible des locataires (et donc leur capacité à faire face à leurs engagements) que sur la demande de locations et sur la disponibilité des sources de financement des investissements. La Société est aussi exposée au risque de défaillance ou de faillite de ses cocontractants : prestataires de services, fournisseurs de crédit et de couverture de taux, entrepreneurs de travaux auxquels elle fait appel, etc. Pour limiter ces effets négatifs, Aedifica a diversifié ses investissements dans des segments du marché immobilier qui tendent à évoluer différemment face à la conjoncture économique. Depuis 2013, elle diversifie aussi ses investissements d'un point de vue géographique (Belgique, Allemagne,

Pays-Bas). La Société a aussi internalisé certaines fonctions qui étaient précédemment externalisées (gestion d'immeubles, project management) ; elle assure une veille stratégique et tente de gérer au mieux les flux d'information afin d'anticiper les risques. Notons enfin que la part prépondérante du patrimoine investie en immobilier de santé est de nature à supporter la croissance du Groupe, car l'immobilier de santé est, dans les pays dans lesquels Aedifica est présente, un secteur sur lequel la demande a tendance à augmenter tandis que l'offre a tendance à stagner vu les limitations imposées sous diverses formes par les pouvoirs publics.

1.2 RISQUES LIÉS AU MARCHÉ IMMOBILIER

Le niveau des loyers, la vacance locative et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs. Les principaux risques auxquels la Société est confrontée sont relatifs au taux d'occupation de ses immeubles, à la capacité de maintenir à l'occasion de nouvelles locations ou de renouvellements de baux le montant des loyers et la valeur du portefeuille immobilier et à la réalisation de pertes lors de cessions éventuelles. Une baisse de rendement locatif pourrait aussi provenir d'une augmentation des prix d'acquisition.

Pour faire face aux risques liés au marché immobilier, Aedifica poursuit une politique d'investissements initialement focalisée sur la Belgique mais diversifiée tant du point de vue géographique que sectoriel. Depuis 2013, Aedifica est aussi active en Allemagne, dans le secteur du logement des seniors. Elle a fait son entrée sur le marché néerlandais du logement des seniors début 2016.

Chaque segment du marché dans lequel Aedifica investit s'adresse à des types de locataires différents, et présente une large diversité en matière de durée des baux (court terme ou moyen terme pour les appartements, et long terme pour le logement des seniors et les hôtels). Vu la grande proportion des loyers provenant de baux à long terme (notamment, en Belgique, les baux irrévocables d'une durée minimale de 27 ans appelés emphytéoses) portant sur 86 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* au 30 juin 2017, la durée résiduelle moyenne des baux atteint 20 ans et confère à Aedifica une bonne visibilité sur une grande partie de ses revenus futurs.

Aedifica a également l'intention de continuer à élargir son patrimoine afin de réduire le poids de chaque immeuble dans son portefeuille, d'améliorer sa gestion et d'accroître sa marge opérationnelle*, en bénéficiant d'économies d'échelle. Pour ce faire, la Société entretient des relations étroites avec ses principaux locataires ; elle est aussi conseillée dans chaque pays par des experts locaux qualifiés.

1.3 RISQUE D'INFLATION

A taux d'intérêt constants, Aedifica est faiblement exposée au risque d'inflation, les loyers étant généralement



OOSTERZONNE
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS

indexés (en Belgique et aux Pays-Bas : annuellement, principalement en fonction de l'indice des prix à la consommation local ou, en Belgique, de l'indice santé ; en Allemagne : la formule d'indexation est spécifique à chaque contrat). L'impact sur les revenus locatifs des adaptations des loyers à l'inflation peut être estimé à 0,9 million € sur une base annuelle, pour une variation de 100 points de base des indices.

Par contre, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation faible entraîne une hausse des taux d'intérêt réels, et constitue un risque important se caractérisant par une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus. Aedifica a pris les mesures nécessaires pour se couvrir contre ce type de risques (voir 3.3 ci-après).

En cas d'inflation négative, la plupart des baux prévoient un plancher au niveau du loyer de base.

1.4 RISQUE DE CONCENTRATION DES GROUPES D'OPÉRATEURS ACTIFS DANS LE LOGEMENT DES SENIORS

Vu le dynamisme des grands groupes d'exploitants actifs dans le logement des seniors, et la consolidation en cours depuis quelques années au sein de ce secteur, il n'est pas exclu qu'une ou plusieurs concentrations se produisent entre deux ou plusieurs groupes liés à des entités juridiques en relation contractuelle avec la Société, affectant potentiellement le niveau de diversification de la Société. De telles concentrations ont déjà eu lieu par le passé au sein du portefeuille d'Aedifica, qui ont entraîné une amélioration sensible du professionnalisme desdites entités juridiques, et qui ont été diluées par la croissance du portefeuille de la Société. Les données concernant ces groupes sont fournies dans le rapport immobilier qui fait partie du présent rapport financier annuel et en note annexe 3 des états financiers consolidés.

Pour rappel (voir rapport annuel financier 2015/2016), à la suite du rapprochement des groupes Armonea et Soprim@, deux opérateurs belges dans le domaine des soins aux seniors, la part des actifs consolidés au 30 juin 2016 investie par Aedifica dans de l'immobilier mis à disposition d'entités du groupe Armonea représentait environ 21 %. Ce pourcentage a ensuite diminué jusqu'à 17 % (situation au 30 juin 2017) grâce à la politique d'investissement de la Société. De plus, la

Aedifica poursuit une politique d'investissements initialement focalisée sur la Belgique. Depuis 2013, Aedifica est aussi active en Allemagne, dans le secteur du logement des seniors. Elle a fait son entrée sur le marché néerlandais du logement des seniors début 2016.

Société peut confirmer qu'au 30 juin 2017 et au 4 septembre 2017, il n'existait aucun groupe lié à des entités juridiques avec laquelle la Société a conclu des contrats de bail ou d'emphytéose et qui dépassait la limite des 20 % des actifs consolidés de la Société.

Notons enfin que d'autres rapprochements de locataires ont récemment eu lieu ou sont en cours : le groupe français Orpea, locataire d'Aedifica pour neuf sites en Belgique, a notamment acquis en 2015 des entités allemandes qui étaient déjà locataires du groupe Aedifica pour cinq sites, tandis que le groupe allemand Alloheim, qui a pris le contrôle du groupe Senator début 2016 (locataire d'Aedifica pour un site allemand), a annoncé en juillet 2016 l'acquisition du groupe AGO (locataire d'Aedifica pour trois sites allemands). Enfin, un transfert des emphytéoses des sites (belges) de Binkom, Aarschot Wissenstraat et Tienen du groupe Oase vers le groupe Vulpia a été réalisé en mars 2017.

2. RISQUES LIÉS AU PATRIMOINE IMMOBILIER D'AEDIFICA

Le conseil d'administration et les membres du comité de direction d'Aedifica, conscients des risques liés à la gestion et à la qualité du portefeuille, se sont dotés de critères stricts et clairs en termes d'amélioration et d'optimisation des immeubles, de leur gestion commerciale et technique, ainsi que d'investissement et de désinvestissement, afin de limiter le chômage locatif et de valoriser au mieux le patrimoine d'Aedifica.

Jusqu'au 31 juillet 2013, ce patrimoine était exclusivement situé en Belgique et était constitué en majeure partie de biens immeubles en exploitation, affectés ou destinés à l'habitation. Sa composition (nombre de biens, surface bâtie) et sa ventilation (par type de biens, par secteur d'activité, par zone géographique) au 30 juin 2017 est notamment fournie en section 3.1 du rapport de gestion consolidé qui fait partie du présent rapport financier annuel. Depuis 2013, le patrimoine de la Société est aussi partiellement situé en Allemagne, et depuis 2016 aux Pays-Bas.

Aedifica développe aussi un portefeuille d'une vingtaine de projets (voir section 4.2. du rapport immobilier compris dans le présent rapport financier annuel). Les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement sont présentés ensemble au bilan, sur la ligne « I.C. Immeubles de placement » parmi les actifs non courants, et les biens mis en vente sont présentés sur la ligne « II.A. Actifs détenus en vue de la vente » parmi les actifs courants.

2.1 LOYERS

La totalité du chiffre d'affaires d'Aedifica est constituée de loyers générés par la location à des tiers (particuliers, sociétés, exploitants de maisons de repos ou de résidences-services, ou d'hôtels). Les défauts de paiement de loyers et la diminution du taux d'occupation des immeubles sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats. De plus, en cas de départ de

locataires à l'occasion d'une échéance ou d'une fin de bail, dans le cas où de nouveaux locataires seraient trouvés, les nouveaux baux pourraient prévoir des revenus locatifs plus faibles que ceux des baux en cours. Un climat économique morose peut également mener à des renégociations de baux en cours, et particulièrement à des réductions de loyer sur des contrats en cours, dans le but de rééquilibrer le niveau du loyer à charge des locataires par rapport aux revenus potentiels futurs de ces locataires, et donc de maintenir la pérennité des cash-flows générés par l'immeuble concerné au bénéfice de la Société. Or, les coûts liés à chaque propriété ne peuvent en général pas être réduits de manière proportionnelle à une éventuelle réduction des revenus. Les revenus de la Société et les rentrées de trésorerie pourraient en être affectés.

Afin de limiter ces risques, Aedifica mène une politique d'investissements diversifiés, tant du point de vue géographique et sectoriel que du type de locataires visés ou du type de contrats négociés. Dans le secteur du logement des seniors, par exemple, Aedifica investit dans des contrats à long terme (principalement sous forme d'emphytéoses en Belgique) conclus avec des exploitants professionnels spécialisés, qui génèrent un rendement élevé et compensent ainsi une grande part des risques liés aux baux à plus court terme associés aux autres segments de marché (immeubles à appartements).

La Société étant exposée au risque de défaillance financière de ses locataires et n'étant pas assurée contre ce risque, des procédures de suivi des emphytéotes et des autres locataires à long terme, et des procédures de suivi des locataires présentant des difficultés de paiement, ont été mises en place. De plus, Aedifica obtient des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable en la matière, sous forme de garanties bancaires ou de comptes bloqués, voire d'autres sûretés.

Malgré ceci, le risque de perte de revenus locatifs subsiste et peut augmenter en cas de détérioration du contexte économique. Les dotations aux réductions de valeur sur créances douteuses de l'exercice s'élèvent à moins de 0,1 million € sur des revenus locatifs de 79 millions €.

2.2 GESTION

L'attractivité du portefeuille immobilier d'Aedifica sur le marché locatif ainsi que sa valorisation dépendent de la perception que les locataires ou acquéreurs potentiels ont des immeubles et, notamment, de leur qualité, de leur état d'entretien et de leur sécurité.

C'est pourquoi Aedifica a mis en place sa propre équipe commerciale et marketing pour maintenir un contact direct avec les locataires et se conformer, dans la mesure du possible, à leurs souhaits et exigences.

Une fonction d'Asset Manager Senior Housing a été créée en 2016 pour établir un dialogue quotidien avec les équipes de gestion immobilière des principaux loca-



HET GOUDEN HART
PAYS-BAS –
LOGEMENT DES SENIORS

taires de la Société, notamment les opérateurs des sites de logement des seniors.

Pour la gestion technique de certains immeubles à appartements en Belgique, Aedifica fait appel à des prestataires externes encadrés en permanence par son équipe de property management. La gestion administrative et comptable des immeubles à appartements a été quasi-totalement internalisée, et est réalisée par l'équipe de property accounting de la Société.

La Société est pleine propriétaire de la plupart de ses immeubles. Toutefois, pour les immeubles dont elle est copropriétaire ou qui font l'objet d'un démembrement de propriété, il pourrait exister des risques spécifiques liés aux règles applicables à la copropriété ou au démembrement en question.

Dans le cadre de la gestion normale de son portefeuille, la Société est, et peut encore être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. Les procédures judiciaires en cours ne sont cependant pas importantes. Aucune provision n'a dû être constituée pour les couvrir. Compte tenu de l'incertitude inhérente à tout litige, il ne peut être exclu qu'à l'avenir la Société encoure des passifs.

2.3 QUALITÉ ET VALORISATION DES IMMEUBLES

Aedifica mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais

aussi de faciliter la relocation ou la vente de ses actifs immobiliers. Ces mesures n'éliminent cependant pas le risque de dépréciation des immeubles. Dans le secteur du logement des seniors, les contrats conclus avec les locataires sont souvent de type « triple net » (Belgique, Pays-Bas) ou « double net » (Allemagne), les frais d'entretien étant alors totalement (« triple net ») ou principalement (« double net ») à charge des locataires.

La Société acquiert également des bâtiments en état futur d'achèvement et développe dans une mesure limitée elle-même des projets, ce qui lui permet de s'assurer de la bonne qualité des immeubles dans une optique à long terme.

Une équipe d'architecte/ingénieur est chargée de la gestion des projets de construction et de rénovation et de s'assurer de la bonne fin des chantiers confiés à des sociétés spécialisées. Même si la Société s'efforce lors de la négociation des contrats avec celles-ci de limiter les risques liés à la réalisation de ces gros travaux (notamment le retard, le dépassement budgétaire, des problèmes dans l'organisation, ...), ceux-ci ne peuvent être totalement évités.

En cas d'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation importants, la juste valeur de l'immeuble lors de son entrée dans le patrimoine reflète généralement l'état de l'immeuble avant rénovation. Le coût de la rénovation est prévu dans le plan financier d'Aedifica.

Dans le secteur du logement des seniors, Aedifica investit dans des contrats à long terme conclus avec des exploitants professionnels spécialisés.

40,8%TAUX D'ENDETTEMENT
CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2017

Le risque que les immeubles soient détruits par le feu ou par d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1.407 millions € (en cela compris le mobilier pour les appartements meublés, et à l'exclusion des terrains), représentant environ 92 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* au 30 juin 2017 (terrains compris). Les polices d'assurance sont souscrites par Aedifica, ou par les exploitants, notamment dans le cadre des emphytéoses. Ces polices couvrent aussi le chômage immobilier pendant la durée de la reconstruction mais excluent certains risques (comme le fait volontaire du preneur d'assurance, le risque de guerre, le risque nucléaire, le vice caché, l'usure, la vétusté et l'amiante, etc.). Les primes payées par Aedifica s'élèvent à 100 k€.

La Société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes trimestrielles (application de la norme IAS 40). Les informations reçues des experts indépendants permettent, le cas échéant, de rapidement prendre les mesures correctives nécessaires pour faire face à une éventuelle perte de valeur sur un immeuble. De plus, depuis 2016, la Société dispose d'un Valuation & Asset Manager chargé de suivre au quotidien la valorisation des immeubles. Une variation de valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 15 millions € sur le résultat net et de l'ordre de 0,86 € sur la valeur d'actif net par action. Elle aurait également un impact sur le taux d'endettement de l'ordre de 0,4 %.

2.4 RISQUE D'EXPROPRIATION

Les biens immobiliers sont susceptibles d'être expropriés pour cause d'utilité publique par les autorités compétentes conformément à la réglementation applicable.

2.5 RISQUES LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FUSION, DE SCISSION OU D'ACQUISITION

Un nombre important d'immeubles faisant partie du portefeuille immobilier d'Aedifica a été acquis dans le cadre de fusions ou de scissions de sociétés, ou d'acquisitions d'actions. Même si Aedifica a pris les précautions d'usage dans ce type d'opérations, notamment en procédant à des audits de due diligence sur les biens apportés et sur les sociétés absorbées ou acquises et en exigeant certaines garanties contractuelles, il ne peut cependant être exclu qu'à l'occasion de ces opérations des passifs occultes aient été transférés à la Société, qui ne peuvent pas faire l'objet d'une réclamation auprès du cédant.

3. 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.

3.1 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 consolidé faisant partie du présent rapport financier annuel. Il s'élève à 38,6 % au 30 juin 2017 au niveau statutaire et à 40,8 % au niveau consolidé. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre à la société, avant que le taux d'endettement n'atteigne 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 taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). La Société a exprimé dans chacune 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 8 millions € au 30 juin 2017.

Au 30 juin 2017, Aedifica n'a donné aucun immeuble belge ou néerlandais 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, au 30 juin 2017, 12 des 22 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.

3.2 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 européennes, chaque banque étant en relation bilatérale avec la Société. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note annexe 40 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel.

Au 30 juin 2017, 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 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 net 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 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 (« covenants ») qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats pour tenir compte de certains ratios financiers. 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 n'a pas de contrôle sur 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.

3.3 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'intérêts 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

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.

LES JARDINS DE LA MEMOIRE
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS





PETRUSPARK
PAYS-BAS –
LOGEMENT DES SENIORS

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 millions € 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 millions €.

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 états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel. 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 des dites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, du fait que 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 du bilan intitulés « 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 états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel.

Certains événements extérieurs pourraient entraîner une augmentation de la marge de crédit à charge du Groupe, en application des clauses de type « increased cost » dans les conventions bancaires. Pareilles clauses permettent aux banques prêteuses d'augmenter le coût du crédit accordé au détriment de la Société et de ses filiales notamment lorsque ces banques sont soumises par leurs autorités de contrôle à des exigences plus strictes en matière de solvabilité, de liquidité ou de capital. 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 du Groupe.

3.4 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 européennes 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,

Statut SIR

DEPUIS LE 17 OCTOBRE 2014

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 du Groupe.

Aedifica est en relation d'affaires avec les banques mentionnées en note annexe 40 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel. Les banques contreparties des instruments de couverture sont, par ordre d'importance, ING, BNP Paribas Fortis, KBC et Banque Européenne du Crédit Mutuel.

3.5 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 CAD). Son financement est totalement libellé en euros. Aedifica n'est donc pas soumise à un risque de change significatif.

3.6 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.

En outre, vu que les circonstances évoluent, il peut vite apparaître que certaines perspectives financières passées ne soient plus pertinentes. Les perspectives financières reposent par ailleurs sur des hypothèses qui peuvent échapper au contrôle de la Société.

4. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

Bien que la Société soit attentive au respect des réglementations et veille à s'entourer de toutes les expertises nécessaires à cet égard, elle est exposée au risque de non-respect des contraintes réglementaires et aux risques environnementaux.

L'évolution de la réglementation et de nouvelles obligations à charge de la Société ou de ses cocontractants pourraient influencer la rentabilité de la Société et la valeur de son patrimoine, compte tenu notamment des obligations nouvelles susceptibles d'en résulter pour la Société et ses locataires.

4.1 STATUT

Depuis le 17 octobre 2014, la Société est agréée par la FSMA comme « Société immobilière réglementée publique de droit belge », en abrégé « SIRP » ou « SIR publique » de droit belge. En sa qualité de SIR publique, et en vue de conserver ce statut, la Société est soumise (sur une base consolidée ou non consolidée) aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (ci-après dénommés ensemble la « Législation SIR »), qui contiennent des restrictions à l'égard (entre autres) des activités, du taux d'endettement, de l'affectation du résultat, des conflits d'intérêts et de la gouvernance d'entreprise. Le maintien (continu) de ces exigences spécifiques dépend entre autres de l'aptitude de la Société à gérer avec succès ses actifs et son endettement, et du respect de procédures strictes de contrôle interne. Il se pourrait que la Société ne soit pas à même de répondre à ces exigences en cas de modification significative de sa situation, de nature financière ou autre.

La Société est exposée, en tant que SIR publique, au risque d'évolution de la législation en matière de sociétés immobilières réglementées. La Société assure une veille stratégique portant sur l'évolution de la législation locale (Belgique, Allemagne, Pays-Bas) et européenne, notamment à travers l'ASBL BE-REIT Association, constituée début 2016, dont elle est un membre fondateur.

Il existe également un risque que l'autorité de contrôle (la FSMA) impose des sanctions en cas de violation des règles applicables, en ce compris la perte d'agrément du statut de SIR publique. Dans ce cas, la Société perdrait l'avantage du régime fiscal particulier applicable à la SIR publique (voir également le point 4.2. ci-après). En outre, la perte d'agrément comme SIR publique est, en règle, considérée dans les conventions de crédit de

la Société comme un événement qui rend les crédits conclus par la Société exigibles anticipativement, et la perte de ce statut aurait aussi un impact négatif sur les activités, les résultats, la rentabilité, la position financière et les perspectives de la Société.

4.2 RÉGIME FISCAL

En tant que SIR publique, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisations diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la SIR publique (mais pas au niveau de ses filiales). Dans la mesure où la Société détient directement des biens immobiliers à l'étranger, il est possible que la Société soit soumise aux impôts locaux. Les filiales de la Société en Allemagne, au Luxembourg et aux Pays-Bas sont également soumises à l'impôt des sociétés de droit commun qui y est applicable.

Les sociétés – autres que des SIR ou des fonds d'investissement immobiliers spécialisés – qui ont été ou sont absorbées par la Société sont redevables d'une exit tax de 16,995 % sur leurs plus-values latentes et réserves exonérées (16,5 % augmenté de la contribution complémentaire de crise de 3 %). Ladite exit tax est liée à la base imposable limitée et a été plus particulièrement introduite en vue d'éviter que toutes les plus-values latentes et réserves exonérées de ces sociétés échappent définitivement à l'impôt. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peut être modifiée à tout moment. La « valeur réelle » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette « valeur réelle » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de la Société. La société estime s'être conformée en tous points aux dispositions de ladite circulaire pour le calcul des exit taxes dont elle était redevable.

Le précompte mobilier sur les dividendes qui seront distribués par Aedifica à partir du 1^{er} janvier 2017 s'élève à 15 %.

En effet, aux termes des articles 89, 90 et 91 de la loi du 18 décembre 2016 entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2017, les SIR qui investissent au moins 60 % de leurs biens immobiliers directement ou indirectement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé bénéficient d'un précompte mobilier réduit de 30 % à 15 %. Les actionnaires d'Aedifica bénéficient donc, depuis le 1^{er} janvier 2017, de ce taux réduit eu égard au fait que plus de 60 % de son portefeuille immobilier est investi dans le secteur du logement des seniors ; les modalités d'administration de la preuve des conditions visées ci-dessus restent à fixer par Arrêté royal.

De plus, les risques liés à la réglementation comprennent les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur, notamment en matière de fiscalité.

Par ailleurs, en cas de perte d'agrément du statut de SIR, ce qui supposerait des méconnaissances graves et persistantes par la société de la loi du 12 mai 2014 et/ou de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, la Société perdrait le bénéfice de son régime fiscal spécifique. Ce risque est considéré comme théorique, la société veillant à respecter ses obligations. En outre, la perte d'agrément est généralement considérée comme un cas de remboursement anticipé par déchéance du terme (« acceleration ») des crédits que la société a contractés.

Bien qu'ayant le statut de SIR, la société reste soumise au Code des sociétés. Les réserves disponibles d'Aedifica au sens de l'article 617 du Code des sociétés et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (c'est-à-dire les réserves que la loi ou les statuts n'interdisent pas de distribuer) s'élèvent à 19 millions € au 30 juin 2017 (voir note annexe 38 des états financiers consolidés ci-joints).

5. RISQUES D'ENTREPRISE

5.1 RISQUE DE GESTION DE LA CROISSANCE

La croissance soutenue de la Société depuis sa création pourrait entraîner une raréfaction du financement disponible (que ce soit sous forme de capitaux propres ou d'endettement). Pour contrer ces risques, la Société développe notamment un réseau de plus en plus étendu de fournisseurs effectifs et potentiels de moyens financiers. Ce rythme de croissance pourrait également entraîner un risque opérationnel, comme une croissance plus rapide des coûts que des revenus, des erreurs ou des incidents d'exécution, des lacunes dans les activités de suivi des acquisitions (« post-closing ») ou encore une gestion inadéquate du flux d'information croissant. Pour contrer ces risques, elle met aussi à jour de manière régulière ses procédures et son système d'information ; elle répond aux défis de la croissance et de l'internationalisation en formalisant davantage ses processus, sans compromettre sa souplesse et son agilité d'exécution. La Société élargit également son équipe avec des personnes ayant des profils spécialisés.

5.2 RISQUE DE NON CROISSANCE

Le manque de croissance constitue aussi un risque pour une entreprise telle qu'Aedifica ; il pourrait entraîner une revue à la baisse des attentes du marché boursier, une perte de confiance des partenaires de la société, et un accès plus difficile aux capitaux. La Société témoigne cependant d'une forte volonté de conserver son esprit dynamique et entrepreneurial, et les membres-clés de l'équipe développent en permanence leur réseau, afin de rester à l'écoute du marché et d'étudier toutes les opportunités méritant d'être saisies.

5.3 RISQUE LIÉ À L'INTERNATIONALISATION DU GROUPE

L'internationalisation des activités du Groupe, qui a démarré en 2013 (premiers investissements en Allemagne) et qui s'est accélérée en 2016 (premiers investissements aux Pays-Bas), pourrait faire apparaître de nouveaux risques, liés à la complexification de la gestion des opérations quotidiennes du Groupe (spécificités de chaque marché étranger, barrières physiques, barrières culturelles, barrières linguistiques, ...) et au cumul des risques réglementaires dans les différents pays. La Société veille cependant à faire appel à des experts locaux pour l'assister dans son développement international, et met en place les structures et les procédures nécessaires pour assurer un développement international harmonieux (comme l'établissement d'une équipe de gestion locale).

5.4 RISQUE DE RÉPUTATION

La réputation est un élément-clé pour un groupe coté en pleine croissance. Une atteinte à la réputation du Groupe pourrait entraîner une revue à la baisse de ses perspectives de croissance et rendre plus difficile l'accès aux capitaux. Grâce à son « track record » de plus de 10 ans, le Groupe bénéficie actuellement d'une excellente réputation, et entend rester à l'écoute des différentes parties prenantes pour conserver sa réputation.

5.5 RISQUE DE GESTION DES ATTENTES DU MARCHÉ

Un décalage entre les attentes du marché boursier et la performance du Groupe pourrait entraîner une revue à la baisse des perspectives du Groupe, et partant une perte de confiance de la part des analystes financiers et des investisseurs. La gouvernance de la Société vise à éviter ce genre de situation.

Par ailleurs, une diffusion d'informations privilégiées avant leur publication envers tous les actionnaires pourrait avoir un effet sur le cours de bourse de l'action ; le compliance officer met en place les procédures nécessaires afin d'assurer la confidentialité des informations privilégiées jusqu'à leur publication.

6. RISQUES LIÉS AUX PROCESSUS DE SUPPORT

6.1 RISQUE DE REPORTING

Des manquements en matière de reporting pourraient compromettre la pertinence des informations à disposition des preneurs de décision. Le Groupe a développé un processus de reporting interne et externe adéquat, avec des revues en cascade à différents échelons, tant internes (membres du personnel, comité de direction, comité d'audit et conseil d'administration) qu'externes (audit).

6.2 RISQUE LIÉ À L'INFORMATIQUE

L'informatique est un outil primordial pour une société de la taille d'Aedifica. Une perte ou une indisponibilité de données pourrait entraîner une interruption de l'ac-



AM KLOSTER
ALLEMAGNE-
LOGEMENT DES SENIORS

tivité commerciale (principalement dans le secteur des immeubles à appartements, où les flux d'entrées et de sorties sont les plus importants), une interruption de l'activité d'investissement, et/ou une interruption du processus de reporting interne et externe. La gestion de l'infrastructure informatique (hardware et software), la sécurité des accès et la pérennité des données a été confiée à un prestataire externe sur base d'un « service level agreement » ; par ailleurs, chaque application technologique est de la responsabilité d'un pilote désigné au sein du personnel de la Société.

6.3 RISQUE LIÉ AUX MEMBRES DE L'ÉQUIPE

Compte tenu du caractère réduit de son équipe, le Groupe est exposé à un certain risque de désorganisation en cas de départ de certains membres « clé » de son équipe. Le départ inattendu de certains membres de son équipe pourrait aussi avoir un impact négatif sur son développement.

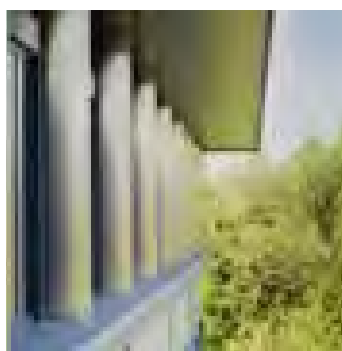
La Société a donc développé une politique de ressources humaines qui vise à retenir autant que possible les membres « clé » de l'équipe, et a prévu certaines duplications de fonction (« back up »). La Société mène aussi une politique de recrutement proactive, qui a mené à la création de plusieurs fonctions nouvelles en 2015/2016 (Asset Management Senior Housing, Valuation & Asset Management, Group Treasury).

ANNEXE 2 : Déclaration de gouvernance d'entreprise

Déclaration de gouvernance d'entreprise



SENIORENRESIDENZ LAURENTIUSPLATZ
ALLEMAGNE –
LOGEMENT DES SENIORS



LES JARDINS DE LA MEMOIRE
BELGIQUE –
LOGEMENT DES SENIORS

Le présent chapitre sur la déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie du rapport de gestion consolidé.

La déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 (« Code 2009 ») ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des sociétés.

1. CODE DE RÉFÉRENCE

Aedifica adhère aux principes du Code 2009 publié le 12 mars 2009, tout en prenant en considération les spécificités de la Société. Aedifica estime se conformer à l'ensemble des dispositions du Code précité.

L'arrêté royal du 6 juin 2010 a consacré le Code 2009 comme seul code applicable. Le Code 2009 est donc disponible sur le site internet du Moniteur belge, ainsi que sur www.corporategovernancecommittee.be.

La Charte de gouvernance d'entreprise a été établie par le conseil d'administration d'Aedifica et vise à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicables au sein de la Société. Elle est disponible dans sa totalité sur le site internet d'Aedifica (www.aedifica.be). Cette charte a été adaptée pour la dernière fois le 20 février 2017.

2. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

La présente section vise à fournir une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société.

2.1 GESTION DES RISQUES ET CONTRÔLE INTERNE

Le conseil d'administration est responsable de la détermination et de l'évaluation des risques inhérents à la Société, et du suivi de l'efficacité du contrôle interne. Les dirigeants effectifs d'Aedifica sont, quant à eux, responsables de la mise en place d'un système de gestion des risques et d'un environnement de contrôle interne efficace.

En ces matières, le cadre législatif belge consiste en :

- La loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un comité d'audit dans les sociétés cotées et dans les entreprises financières (application de la Directive européenne 2006/43 concernant le contrôle financier des entreprises) ;

- La loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées et les entreprises publiques autonomes et visant à modifier le régime des interdictions professionnelles dans le secteur bancaire et financier (loi dite de « gouvernement d'entreprise »).

Ce cadre est complété (situation au 30 juin 2017) par :

- Le Code belge 2009 de gouvernance d'entreprise ;
- La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Conformément à l'article 17 de la loi du 12 mai 2014, la Société dispose des fonctions de contrôle interne suivantes :

Fonction de gestion des risques

La fonction de gestion des risques vise à implémenter des mesures et des procédures visant à identifier et à gérer les risques auxquels la Société est confrontée, et à éviter que les risques ne se réalisent, et/ou à limiter (le cas échéant) l'impact de ces risques et autant que possible, à en évaluer, contrôler et suivre les conséquences.

Le conseil d'administration a désigné Monsieur Jean Kotarakos, CFO, dirigeant effectif et membre du comité de direction, comme risk manager. Le mandat de risk manager de Monsieur Jean Kotarakos a une durée indéterminée. Il dispose de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate.

Fonction de compliance indépendante

La fonction de compliance indépendante vise à assurer le respect, par la Société, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de la Société.

Le conseil d'administration a nommé Madame Sarah Everaert, CLO/Secrétaire général, dirigeant effectif et membre du comité de direction comme compliance officer. Le compliance officer est nommé pour une durée indéterminée et dispose de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate.

Fonction d'audit interne indépendante

La personne responsable de la fonction d'audit interne est chargée d'une fonction de jugement indépendant et permanent des activités de la Société et elle effectue des examens sur la qualité et l'efficacité des procédures et méthodes existantes de contrôle interne.

La fonction d'audit interne est exercée par un consultant externe, à savoir PKF-VMB Risk Advisory SPRL (filiale de VMB Financial Solutions SCRL, membre du réseau PKF International), représenté par Monsieur Christophe Quiévreux. La fonction d'audit interne (qui est ainsi confiée à une personne morale externe, représentée par une personne physique), est exercée sous le contrôle et sous la responsabilité de Monsieur Eric Hohl, administrateur non exécutif. Celui-ci dispose de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate.

Par ailleurs, Aedifica a mis en place un système de gestion de risques et de contrôle interne adapté à son fonctionnement et à l'environnement dans lequel elle évolue. Ce système est basé sur le modèle de contrôle interne « COSO » (abréviation de « Committee of Sponsoring Organizations of the Threadway Commission »). Le COSO est un organisme international privé non gouvernemental reconnu en matière de gouvernance, de contrôle interne, de gestion des risques et de reporting financier.

La méthodologie COSO s'organise autour de cinq composants :

- l'environnement de contrôle interne ;
- l'analyse de risques ;
- les activités de contrôle ;
- l'information et la communication ;
- la surveillance et le monitoring.

La dernière version du COSO (2013) définit 17 principes sous-jacents à ces cinq composants qui clarifient les exigences d'un système de contrôle interne efficace.

2.2 ENVIRONNEMENT DE CONTRÔLE INTERNE

Les principes sous-jacents au composant « environnement de contrôle interne » sont les suivants :

- **Principe 1** : L'organisation manifeste son engagement en faveur de l'intégrité et de valeurs éthiques :
 - En matière d'éthique, Aedifica est dotée depuis 2010 d'une charte d'éthique (intitulée « code de bonne conduite ») qui formalise les règles de conduites non écrites précédemment en vigueur. Cette charte inclut notamment les aspects de conflit d'intérêts, de secret professionnel, d'achat et vente d'actions, d'abus de biens sociaux, de cadeaux d'affaires, et de respect des personnes. Elle est annexée à la charte de gouvernance d'entreprise.
 - En matière d'intégrité, Aedifica se conforme aux exigences légales en matière de conflits d'intérêts (voir ci-dessous).
- **Principe 2** : Le conseil d'administration fait preuve d'indépendance vis-à-vis du management. Il surveille la mise en place et le bon fonctionnement du dispositif de contrôle interne :

Le conseil d'administration d'Aedifica compte 9 membres, dont 5 indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés et de l'annexe A du Code 2009 (voir infra). Etant donné leur expérience (voir infra), les administrateurs disposent de la compétence nécessaire à l'exercice de leur mandat, notamment en matière de comptabilité, de finance et

17

PRINCIPES DANS LE
 MODÈLE « COSO » DE
 CONTRÔLE INTERNE

de politique de rémunération. Le conseil d'administration surveille l'efficacité des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne mis en place par les dirigeants effectifs.

- **Principe 3** : Les dirigeants effectifs, agissant sous la surveillance du conseil d'administration, définissent les structures, les rattachements, ainsi que les pouvoirs et les responsabilités appropriés pour atteindre les objectifs :
 - L'organigramme d'Aedifica est tenu à jour.
 - Aedifica est dotée d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit, d'un comité de nomination et de rémunération, d'un comité d'investissement et d'un comité de direction dont les rôles sont décrits ci-dessous.
 - Conformément à l'article 14 § 3 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les membres du comité de direction (qui sont tous dirigeants effectifs) sont en charge de la gestion journalière de la Société. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration. Les dirigeants effectifs sont responsables de la mise en place et de l'efficacité des mesures de contrôle interne et de gestion des risques.
- **Principe 4** : L'organisation manifeste son engagement à attirer, former et fidéliser des collaborateurs compétents conformément aux objectifs :

La compétence des dirigeants effectifs et du personnel est assurée par la mise en place de processus de recrutement en fonction de profils définis et par l'organisation de formations adéquates. Aedifica s'attache à favoriser le développement personnel de ses collaborateurs en leur offrant un environnement de travail adapté à leurs besoins, motivant et confortable, en identifiant leurs talents, et en contribuant au renforcement de ceux-ci. Des plans de succession sont élaborés en fonction de l'évolution des plans de carrière des collaborateurs et des probabilités de départs temporaires (congés de maternité, congés parentaux, ...) ou définitifs (notamment les départs à la retraite).
- **Principe 5** : Afin d'atteindre ses objectifs, l'organisation instaure pour chacun un devoir de rendre compte de ses responsabilités, notamment en matière de contrôle interne :

Chaque membre de l'équipe d'Aedifica bénéficie au minimum d'un entretien d'évaluation par an avec son responsable et ce, notamment, sur la base d'un canevas abordant de manière large les relations entre la Société et son collaborateur. De plus, la politique de rémunération et d'évaluation des dirigeants effectifs et du personnel est fondée sur la fixation d'objectifs réalistes et mesurables. Elle a fait l'objet d'une revue approfondie par des consultants spécialisés fin 2009, avec suivi en 2010 et 2011. Une étude concernant les membres du comité de direction a été réalisée en 2011, et une nouvelle fois en 2016.

2.3 ANALYSE DE RISQUES

Les principes sous-jacents au composant « analyse de risques » sont les suivants :

- **Principe 6** : L'organisation définit les objectifs de façon suffisamment claire pour rendre possible l'identification et l'évaluation des risques susceptibles d'affecter leur réalisation :

« Aedifica se profile comme une société cotée belge de référence investissant en immobilier de santé, en particulier dans le logement des seniors. Elle vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. La stratégie d'Aedifica repose principalement sur la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, et les besoins spécifiques en termes de soins et de logement qui en résultent. En matière de culture du risque, la Société adopte dès lors une attitude de bon père de famille. »
- **Principe 7** : L'organisation identifie les risques associés à la réalisation de ses objectifs dans l'ensemble de son périmètre et procède à leur analyse de façon à déterminer comment ils doivent être gérés :

Il existe une identification et une évaluation trimestrielle des risques principaux par le conseil d'administration, donnant lieu à publication dans les rapports financiers annuels, semestriels et déclarations intermédiaires. Les risques font aussi l'objet d'un suivi ponctuel en dehors des exercices trimestriels d'identification et d'évaluation par le conseil d'administration lors de ses réunions. Cette analyse de risques donne lieu à des actions de remédiation par rapport aux éventuelles vulnérabilités identifiées. Pour le détail des risques, voir la section « facteurs de risques » du rapport financier annuel.
- **Principe 8** : L'organisation intègre le risque de fraude dans son évaluation des risques susceptibles de compromettre la réalisation des objectifs :

Toute tentative de fraude fait l'objet d'une analyse ad-hoc afin d'en atténuer les effets potentiels sur la Société et d'éviter toute nouvelle tentative.
- **Principe 9** : L'organisation identifie et évalue les changements qui pourraient avoir un impact significatif sur le système de contrôle interne :

L'identification et l'analyse des changements significatifs se font en continu tant au niveau des dirigeants effectifs que du conseil d'administration. Cette analyse permet d'alimenter la section « facteurs de risques » du rapport financier annuel.

2.4 ACTIVITÉS DE CONTRÔLE

Les principes sous-jacents au composant « activités de contrôle » sont les suivants :

- **Principe 10** : L'organisation sélectionne et développe les activités de contrôle qui contribuent à ramener à des niveaux acceptables les risques associés à la réalisation des objectifs :

- Chaque transaction d'acquisition ou de cession de biens immobiliers peut être reconstituée quant à son origine, aux parties concernées, à sa nature, ainsi qu'au moment et au lieu où elle a été effectuée, sur base des actes notariés (acquisition directe ou par voie d'apport en nature, de fusion, de scission ou de scission partielle) ou des actes sous seing privé (acquisition indirecte), et fait l'objet, préalablement à sa conclusion, d'un contrôle de conformité aux statuts de la Société et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- La revue des écarts entre le budget et le réalisé, de façon mensuelle par le comité de direction, et de façon trimestrielle par le comité d'audit et le conseil d'administration ;
- Le suivi journalier d'indicateur-clés tels que le taux d'occupation, l'état des créances commerciales, et la position de trésorerie ;
- Le suivi journalier de l'état des créances commerciales sur les emphytéotes et autres preneurs dans le cadre de baux à long terme ;
- Le principe de double approbation :
 - Signature des contrats : deux administrateurs exécutifs conjointement (ou, à défaut, deux autres administrateurs agissant conjointement), ou deux membres du comité de direction agissant conjointement (à l'exception des contrats de location des appartements ou des bureaux/commerces, pour lesquels des délégations spécifiques sont organisées) ;

- Approbation des factures : le manager responsable et un membre du comité de direction, conjointement ;
 - Mise en paiement des factures : comptable en charge de la trésorerie et CFO (ou CEO), conjointement.
 - Une délégation spécifique est également organisée pour les opérations de trésorerie.
- Par ailleurs, la Société a mis en place des mesures de contrôle spécifiques afin de faire face à ses principaux risques financiers :
- Risque de taux d'intérêt : mise en place de couvertures (principalement IRS et caps), contractées uniquement avec des banques de référence ;
 - Risque de contrepartie : appel à différentes banques de référence afin d'assurer une diversification de l'origine des financements bancaires.

- **Principe 11** : L'organisation sélectionne et développe des contrôles généraux informatiques pour faciliter la réalisation des objectifs :

La technologie utilisée par la Société est sélectionnée selon une approche « best of breed » (par opposition à une approche « système intégré »). Chaque application technologique est de la responsabilité d'un pilote, tandis que la gestion de l'infrastructure (hardware et réseau), la sécurité des accès et la pérennité des données informatiques sont confiées à un partenaire sur base d'un « service level agreement ». Par ailleurs, les baux font l'objet d'un enregistrement ; les contrats et les documents les plus importants, ainsi que les actes sont préservés de façon adéquate en dehors des locaux d'Aedifica.

- **Principe 12** : L'organisation met en place les activités de contrôle par le biais de règles qui précisent les objectifs poursuivis, et de procédures qui mettent en œuvre ces règles :

La formalisation de la documentation s'inscrit dans un objectif d'amélioration permanente des processus, qui tient aussi compte de l'équilibre entre formalisation et taille de l'entreprise.



Le système d'information de gestion mis en place par la Société permet de fournir de façon ponctuelle une information fiable et complète, répondant tant aux besoins du contrôle interne qu'à ceux du reporting externe.

2.5 INFORMATION ET COMMUNICATION

Les principes sous-jacents au composant « information et communication » sont les suivants :

- **Principe 13** : L'organisation obtient ou génère, et utilise, des informations pertinentes et fiables pour faciliter le fonctionnement des autres composants du contrôle interne :

Le système d'information de gestion mis en place par la Société permet de fournir de façon ponctuelle une information fiable et complète, répondant tant aux besoins du contrôle interne qu'à ceux du reporting externe.

- **Principe 14** : L'organisation communique en interne les informations nécessaires au bon fonctionnement des autres composants du contrôle interne, notamment en matière d'objectifs et de responsabilités associés au contrôle interne :

Les éléments d'information interne relatifs au contrôle interne sont diffusés de manière transparente au sein de la Société, dans le but de préciser pour tout un chacun les politiques de l'organisation, ses procédures, ses objectifs et les rôles et responsabilités. La communication est adaptée à la taille de l'entreprise. Elle repose pour l'essentiel sur les communications générales au personnel, les réunions de travail et les échanges par e-mail.

- **Principe 15** : L'organisation communique avec les tiers sur les points qui affectent le fonctionnement des autres composants du contrôle interne :

- La communication externe au sens large (à destination des actionnaires – publication des informations occasionnelles et des informations périodiques – mais aussi communication générale vers les autres parties prenantes) est primordiale dans un contexte de société cotée en bourse, et Aedifica s'y consacre quotidiennement.

- La communication externe relative au contrôle interne suit le processus d'élaboration et de publication des informations périodiques (rédaction par les membres du comité de direction, revue par le comité d'audit, approbation par le conseil d'administration).

2.6 SURVEILLANCE ET MONITORING

Les principes sous-jacents au composant « surveillance et monitoring » sont les suivants :

- **Principe 16** : L'organisation sélectionne, développe et réalise des évaluations continues et/ou ponctuelles afin de vérifier si les composants du contrôle interne sont mis en place et fonctionnent :

Afin d'assurer la bonne application effective des composants du contrôle interne, Aedifica a mis en place depuis l'exercice 2010/2011 une fonction d'audit interne couvrant ses principaux processus. L'audit interne est organisé selon un cycle pluriannuel. La portée spécifique de l'audit interne est déterminée annuellement en concertation avec le comité d'audit, le responsable de l'audit interne au sens la loi du

12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées (qui n'est autre que Monsieur Eric Hohl, administrateur non exécutif – voir plus haut) et le prestataire de la mission d'audit interne (voir plus haut). Vu les exigences d'indépendance, et compte tenu du principe de proportionnalité, Aedifica a en effet choisi la voie de l'externalisation de la mission d'audit interne en la confiant à un consultant spécialisé placé sous le contrôle et sous la responsabilité du responsable de l'audit interne au sens de la loi précitée.

- **Principe 17** : L'organisation évalue et communique les faiblesses de contrôle interne en temps voulu aux parties chargées de prendre des mesures correctives, notamment au comité de direction et au conseil d'administration, selon le cas :

Les recommandations émises par l'audit interne sont communiquées au comité d'audit. Celui-ci s'assure que les dirigeants effectifs mettent en place les mesures correctives prévues.

3. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

La structure de l'actionnariat telle qu'elle résulte des déclarations de transparence reçues est fournie dans la section « Aedifica en Bourse » du présent rapport financier annuel.

4. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉS

4.1 COMPOSITION ACTUELLE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les administrateurs sont nommés pour 3 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires, et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2016, les administrateurs suivants ont été nommés jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2019 :

- Monsieur Jean Kotarakos, en qualité d'administrateur exécutif ;
- Monsieur Jean Franken, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif.

Pour rappel (voir communiqué de presse du 30 septembre 2016), Monsieur Olivier Lippens a mis fin à son mandat d'administrateur et de président du conseil d'administration. Le conseil d'administration tient une nouvelle fois à le remercier pour sa contribution au développement d'Aedifica.

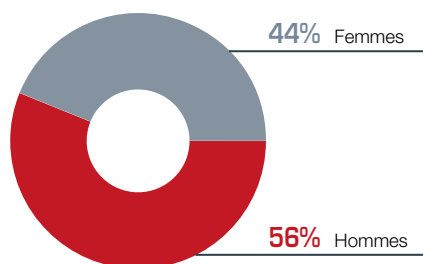
Comme annoncé le 30 septembre 2016, le conseil d'administration a nommé Monsieur Serge Wibaut en tant que nouveau président. Monsieur Wibaut siège depuis 2015 au conseil d'administration en tant qu'administrateur indépendant et était président du comité d'audit. Il est aussi devenu membre du comité d'investissement. Monsieur Wibaut a été remplacé par Madame Adeline Simont en tant que président du comité d'audit. Madame Simont siège depuis 2005 au conseil d'ad-

ministration. Bien que Madame Simont ne soit pas administrateur indépendant, le conseil d'administration considère qu'elle remplit toutes les conditions nécessaires tant en termes de compétence que d'expérience pour assumer ce mandat de façon intérimaire.

Au 30 juin 2017, Aedifica était administrée par un conseil d'administration composé de 9 membres, dont 5 indépendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés et de l'annexe A du Code 2009, dont la liste figure ci-dessous.

De plus, la diversité des genres telle que requise par la loi du 28 juillet 2011 (modifiant la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, le Code des sociétés et la loi du 19 avril 2002 relative à la rationalisation du fonctionnement et la gestion de la Loterie Nationale afin de garantir la présence des femmes dans le conseil d'administration des entreprises publiques autonomes, des sociétés cotées et de la Loterie Nationale) est assurée dans la configuration

Ratio de mixité au sein du conseil d'administration



actuelle du conseil d'administration, celui-ci comptant 4 femmes et 5 hommes, soit un ratio de mixité de 44 % dépassant le seuil d'un tiers fixé par la loi pour l'exercice comptable ayant démarré le 1^{er} juillet 2017.

4.2 MANDATS ARRIVANT À ÉCHÉANCE LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les mandats de Madame Adeline Simont, de Madame Sophie Maes et de Monsieur Eric Hohl arriveront à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 27 octobre 2017.

Madame Sophie Maes arrivera au terme du second renouvellement de son mandat d'administrateur indépendant (soit en tant que personne physique, soit en tant que représentant permanent de Bevalex SA puis de Insumat SA) et perdra, conformément aux dispositions de l'article 526ter du Code des sociétés, son statut d'administrateur indépendant le 27 octobre prochain. Le conseil d'administration tient à remercier sincèrement Madame Sophie Maes pour son dévouement depuis 2009.

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 27 octobre 2017 de :

- renouveler le mandat de Madame Adeline Simont ;
- renouveler le mandat de Monsieur Eric Hohl ;
- nommer Madame Marleen Willekens en tant qu'administrateur indépendant ;
- nommer Monsieur Luc Plasman en tant qu'administrateur indépendant.

En cas de nomination et d'accord de la FSMA, ils siégeront au conseil d'administration, avec un mandat d'administrateurs non exécutifs courant jusqu'en octobre 2020.



CONSEIL D'ADMINISTRATION (DE GAUCHE À DROITE)

1^{ER} RANG : JEAN FRANKEN,
SOPHIE MAËS, STEFAAN GIELENS,
SERGE WIBAUT, ELISABETH MAY-
ROBERTI

2^{ÈME} RANG : ADELINE SIMONT,
ERIC HOHL, KATRIEN KESTELOOT,
JEAN KOTARAKOS

CONSEIL D'ADMINISTRATION



1. Monsieur Serge Wibaut

Président - Administrateur indépendant

Belge - 18.08.1957

29, Chemin des Etangs - 1640 Rhode-Saint-Genèse

- Début du 1^{er} mandat : 23 octobre 2015
- Fin du mandat : Octobre 2018
- Autres mandats ou fonctions actuels : Securex Assurance, Cigna Life Insurance Company of Europe SA, Alpha Assurances SA, Reacfin SA, ADE SA, Eurinvest Partners SA. Professeur de finance à l'Université Saint-Louis.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : BNP Paribas Fortis SA, Belfius Banque SA, Gambit Financial Solutions SA. Ancienement CEO d'AXA Bank. Professeur de finance.

2. Monsieur Stefaan Gielens, mrics

Administrateur délégué, Chief Executive Officer - Dirigeant effectif

Belge - 21.10.1965

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

- Début du 1^{er} mandat : 1^{er} janvier 2006
- Fin du mandat : Octobre 2018
- Autres mandats ou fonctions actuels : CEO de Aedifica SA - Administrateur d'Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, VSP SA, Seniorenhof SA, CI Beerzelhof SA, Avorum SA et de Coham SA. Représentant permanent d'Aedifica SA (gérant de VSP Kasterlee SPRL, Residentie Sorgvliet SPRL et de WZC Arcadia SPRL).
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Plusieurs fonctions et mandats au sein de diverses sociétés du groupe KBC, et notamment du groupe Almaxin, dont les mandats d'administrateur délégué d'Almaxin Real Estate SA et d'administrateur de Imlease-Trust SA - Avocat au Barreau de Bruxelles.

3. Monsieur Jean Franken

Administrateur indépendant

Belge - 2.10.1948

30, avenue du Joli Mai - 1332 Genval

- Début du 1^{er} mandat : 1^{er} juillet 2013
- Fin du mandat : Octobre 2019
- Autres mandats ou fonctions actuels : /
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur et Membre du Comité de Direction de Cofinimmo, Administrateur délégué de plusieurs sociétés d'investissements et développement immobilier dont Prifast SA et Igopex SA.

4. Monsieur Eric Hohl

Administrateur représentant les actionnaires, responsable de l'audit interne

Belge - 6.05.1962

7, avenue des Violettes - 1970 Wezembeek-Oppem

- Début du 1^{er} mandat : 24 octobre 2014
- Fin du mandat : Octobre 2017
- Autres mandats ou fonctions actuels : Directeur financier de Chrono Euro Diffusion SA.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Responsable des services administratifs, de la comptabilité et de l'informatique de TWC-Tapernoux SA.

5. Monsieur Jean Kotarakos

Administrateur, Chief Financial Officer - Dirigeant effectif

Belge - 20.02.1973

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

- Début du 1^{er} mandat : 3 juin 2008
- Fin du mandat : Octobre 2019
- Autres mandats ou fonctions actuels : CFO d'Aedifica SA, administrateur d'Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, VSP SA, Seniorenhof SA, CI Beerzelhof SA, Avorum SA, Coham SA et BE-REIT Association ASBL.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Finance and Quality Manager SA D'Ieteren Lease NV, Responsable Consolidation & Corporate Planning SA D'Ieteren NV, Auditeur KPMG.

6. Madame Katrien Kesteloot

Administrateur indépendant

Belge - 28.07.1962

Hoveniersdreef 47, 3001 Louvain

- Début du 1^{er} mandat : 23 octobre 2015
- Fin du mandat : Octobre 2018
- Autres mandats ou fonctions actuels : CFO University Hospitals Leuven. Membre du conseil d'administration de Hospex SA, de l'ASBL Faculty Club KU Leuven, de Rondon ASBL. Président du conseil d'administration et membre du comité d'audit d'EMMAUS ASBL. Expert-conseiller en financement hospitalier auprès de la cellule stratégie du Ministère des Affaires sociales et de la Santé publique. Professeur à la KU Leuven.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Doctorat en Sciences économiques et carrière académique à la KU Leuven (faculté de médecine), membre de divers organes consultatifs auprès des autorités flamandes et fédérales.

7. Madame Sophie Maes

Administrateur indépendant

Belge - 29.04.1957

9, Moutstraat - 9000 Gand

- Début du 1^{er} mandat : 24 octobre 2014 (Madame Maes était précédemment représentant permanent de Bevalex SA puis de Insumat SA, qui ont été successivement administrateurs d'Aedifica depuis le 13 octobre 2009).
- Fin du mandat : Octobre 2017

- Autres mandats ou fonctions actuels : CEO Group Maes, administrateur de UPSI-BVS, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, Investissement Leopold SA, Algemene Bouw Maes SA, Insumat SA, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening en huisvesting VZW et Montea. Membre du comité de gestion de BNP Paribas Fortis. Gérant de Profin SPRL.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur délégué de Bevalex SA, Espace Belliard SA, Ghent Industrial Investment SA, Fonsny SA, Alides Projects SA, Krekellendries SA et Immo Spa SA. Président et administrateur délégué de Aalterpaint, R. Maes SA. Administrateur de Messiah SA, Orelia SA, Wonen op Poel en Ramen VZW, Advanced Computer Systems Technics SA, Alides SA, Building Hotel Maes SA. Fonction de gestion et opérationnelle au sein du groupe Maes. Gérant de MAPP SCI et Imco SCI.

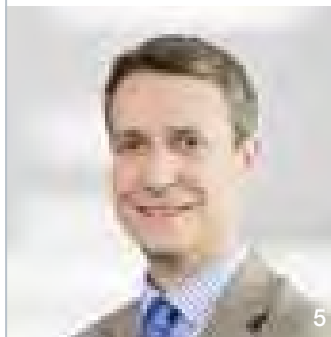
8. Madame Elisabeth May-Roberti

Administrateur indépendant

Belge – 17.11.1963

22, Avenue Maurice – 1050 Bruxelles

- Début du 1^{er} mandat : 23 octobre 2015
- Fin du mandat : Octobre 2018
- Autres mandats ou fonctions actuels : Secrétaire générale du groupe Interparking, administrateur de Parking Des Deux Portes SA, Parking Kouter SA, Parking Monnaie SA, Servipark SA, Servipark International SA, Uniparc-Belgique SA, Parking Entre-Deux-Portes SA, Fédération Belge du Stationnement ASBL, Interparking SA, Beheercentrale SA, Parking Roosevelt SA, Interparking France SA, Centre 85 Parkgaragen und Immobilien GmbH, Contipark International Parking GmbH, Contipark Parkgaragen GmbH, DB Bahnpark GmbH, Interparking Italia Srl, Interparking Servizi Srl, Interparking Nederland BV, Interparking Hispania SA, Aparcament Parc Sanitari SL, Interparking Iberica SL.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Metropark Aparcamientos SAU, Villacher Parkgaragen GmbH & Co. KG, Optimus Parkhausverwaltungs GmbH & Co. KG, Mazzini 82 Spa, SIS Srl, Uniparc Nederland BV. Divers mandats exercés au sein des sociétés du groupe Interparking.



9. Madame Adeline Simont

Administrateur

Belge - 16.01.1960

36, Ancien Dieweg - 1180 Bruxelles

• Début du 1^{er} mandat : 14 novembre 2005

• Fin du mandat : Octobre 2017

- Autres mandats ou fonctions actuels : Administrateur délégué de Degroof Petercam Corporate Finance SA, administrateur de Andel SA (Groupe Martin's Hotels), Collines de Wavre SA, Axxes Certificates SA, Bassem Certificates SA, Atlantic Certificates SA, Picardie Invest SA, Stockel Residence Certificates SA, Stockel Residence Investment SA.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de Société anonyme des Galeries Royales Saint Hubert, Société civile des Galeries Royales Saint Hubert, Inclusio, ReKoDe. Plusieurs fonctions au sein de la Banque Degroof SA dans le département Corporate Finance & Investment Banking et avant cela dans le département Crédit.



4.3 RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Durant l'exercice 2016/2017, le conseil d'administration s'est réuni 14 fois pour discuter des points principaux suivants :

- reporting opérationnel et financier ;
- politique de communication ;
- stratégie et politique d'investissement ;
- politique de financement par dette et par capitaux propres ;
- analyse et approbation de dossiers d'investissements ;
- organisation interne de la Société ;
- préparation des assemblées générales ;
- reporting des comités ;
- composition et évaluation du conseil d'administration ; et du comité de direction ;
- établissement des déclarations intermédiaires et des rapports financiers semestriels et annuels ;
- analyse et approbation du business plan, des budgets et des prévisions ;
- établissement des rapports spéciaux du conseil d'administration dans le cadre d'opérations de fusion et d'apport en nature ;
- réalisation des dites opérations de fusion et d'apport en nature.

RESIDENTIE SPOENPARK
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS



4.4 COMITÉS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration a créé en son sein trois comités spécialisés : le comité d'audit, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement, ayant pour mission de l'assister et de le conseiller dans les domaines qu'ils traitent. Ces comités n'ont pas de pouvoir décisionnel mais ils ont un caractère consultatif et rapportent au conseil d'administration, qui prend ensuite les décisions.

4.4.1 Comité d'audit

Le conseil d'administration a créé en son sein un comité d'audit.

Le Code 2009 de gouvernance d'entreprise recommande qu'une majorité des membres du comité d'audit soit composée d'administrateurs indépendants, ce qui est effectivement le cas.

Il est prévu dans la charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica que la présidence du comité d'audit soit assurée par un administrateur indépendant. Néanmoins, dans un souci de continuité, le conseil d'administration a souhaité que Madame Adeline Simont, membre du comité d'audit depuis sa création en 2006, reprenne de façon temporaire la présidence du comité, en remplacement de Monsieur Serge Wibaut, lorsque celui-ci fut appelé à exercer la fonction de président du conseil d'administration (voir point 4 ci-dessus).

La composition actuelle du comité d'audit d'Aedifica et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la loi du 17 décembre 2008 concernant la création d'un comité d'audit au sein des sociétés cotées et des entreprises financières. Tous les membres du comité d'audit possèdent l'expertise nécessaire exigée par la loi. Les administrateurs indépendants d'Aedifica répondent aux critères de l'article 526 ter du Code des sociétés et à l'annexe A du Code 2009.

Au 30 juin 2017, le comité d'audit se compose de 3 administrateurs dont 2 administrateurs indépendants, à savoir :

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

Le CEO et le CFO ne font pas partie du comité d'audit, mais participent aux réunions du comité.

Durant l'exercice 2016/2017, le comité s'est réuni 4 fois. Le commissaire de la Société a été entendu deux fois par le comité d'audit au cours de l'exercice.

Dans le cadre de sa mission de veiller à l'exactitude et à la sincérité du reporting des comptes annuels et semestriels d'Aedifica, et à la qualité du contrôle interne et externe et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché, les points suivants ont été abordés :

- revue trimestrielle des comptes, communiqués périodiques et rapports financiers ;
- examen avec le management des procédures internes de gestion ;
- suivi des évolutions normatives et législatives.

4.4.2 Comité de nomination et de rémunération

Le conseil d'administration a créé en son sein un comité de nomination et de rémunération. La composition actuelle du comité de nomination et de rémunération d'Aedifica et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la loi du 6 avril 2010 insérant un article 526 quater dans le Code des sociétés. Le comité de nomination et de rémunération est composé d'une majorité d'administrateurs indépendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés, et possède l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération.

Au 30 juin 2017, le comité de nomination et de rémunération se compose de 3 administrateurs, à savoir :

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

Le président du conseil d'administration, Monsieur Serge Wibaut, et le CEO, Monsieur Stefaan Gielens, ne font pas partie du comité de nomination et de rémuné-

ration, mais sont invités à participer partiellement à certaines réunions du comité en fonction des sujets traités.

Durant l'exercice 2016/2017, le comité s'est réuni 7 fois pour discuter des points principaux suivants :

- composition et évaluation du conseil d'administration ;
- évaluation des membres du comité de direction et rémunération variable pour l'exercice clôturé au 30 juin 2016 ;
- préparation du rapport de rémunération au 30 juin 2016 ;
- organisation de la Société.

4.4.3 Comité d'investissement

Au 30 juin 2017, le comité d'investissement se compose des administrateurs exécutifs et de trois administrateurs indépendants, à savoir :

- **Monsieur Jean Franken**
Président du comité
Administrateur indépendant
- **Madame Sophie Maes**
Administrateur indépendant
- **Monsieur Serge Wibaut**
Administrateur indépendant
- **Monsieur Stefaan Gielens**
CEO
- **Monsieur Jean Kotarakos**
CFO

Durant l'exercice 2016/2017, le comité s'est réuni 8 fois pour évaluer des opportunités d'investissement ; de nombreux dossiers ont ainsi été analysés par le comité. En outre, de nombreux échanges (électroniques ou téléphoniques) ont eu lieu entre les membres du comité lorsque l'organisation d'une réunion formelle ne se justifiait pas.

4.5 PRÉSENCES DES ADMINISTRATEURS ET RÉMUNÉRATION DES ADMINISTRATEURS NON EXÉCUTIFS

Présences aux réunions du conseil d'administration et des comités, et rémunérations y afférentes

Nom	Conseil d'administration			Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération	Comité d'investissement	Rémunération du mandat (€)	Jetons de présence ¹ (€)	Rémunération totale (€)
	Présences	Procurations	Total						
Jean Franken	14	-	14/14	-	7/7	8/8	25.000	27.500	52.500
Stefaan Gielens	14	-	14/14	-	-	8/8	0	0	0
Eric Hohl	13	1	14/14	-	-	-	15.000	13.000	28.000
Katrien Kesteloot	9	2	11/14	3/4	-	-	15.000	11.700	26.700
Jean Kotarakos	13	1	14/14	-	-	7/8	0	0	0
Olivier Lippens	1	-	1/2	-	-	1/1	12.055	1.900	13.955
Sophie Maes	8	3	11/14	-	-	7/8	15.000	14.300	29.300
Elisabeth May-Roberti	13	1	14/14	-	7/7	-	15.000	19.300	34.300
Adeline Simont	13	-	13/14	4/4	7/7	-	48.356	22.900	71.256
Serge Wibaut	11	2	13/14	4/4	-	4/7	42.220	18.200	60.420
Total							187.631	128.800	316.431

1. Les jetons de présence ne sont pas attribués pour les réunions auxquelles les administrateurs sont présents par procuration.

4.6 COMITÉ DE DIRECTION ET DIRIGEANTS EFFECTIFS

4.6.1 Composition

Le conseil d'administration a décidé, avec effet au 12 mai 2015, d'instituer un comité de direction au sens de l'article 524 bis du Code des sociétés. Le comité de direction est composé des personnes suivantes, qui sont toutes des dirigeants effectifs au sens de la loi du 12 mai 2014 :

Nom	Fonction
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer (CFO)
Laurence Gacoïn	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secrétaire général

Monsieur Stefaan Gielens et Monsieur Jean Kotarakos étaient déjà dirigeants effectifs de la Société avant l'instauration du comité de direction. Ils sont par ailleurs administrateurs exécutifs (voir plus haut).

Madame Laurence Gacoïn assume la fonction de Chief Operating Officer de la Société depuis le 1^{er} janvier 2015 et est également membre du comité de direction comme dirigeant effectif depuis le 12 mai 2015. Son mandat a une durée indéterminée.

Madame Sarah Everaert assume la fonction de Chief Legal Officer/Secrétaire général depuis le 12 mai 2015 et elle est, en cette qualité, membre du comité de direction comme dirigeant effectif. Elle est également Compliance

COMITÉ DE DIRECTION
(DE GAUCHE À DROITE)
1^{ER} RANG : SARAH EVERAERT,
STEFAN GIELENS
2^{EME} RANG : JEAN KOTARAKOS,
LAURENCE GACOIN



Officer de la Société. Auparavant, elle a été active au sein d'Aedifica pendant plus de 5 ans comme conseiller juridique. Son mandat a une durée indéterminée.

Pour la répartition des tâches entre le comité de direction et le conseil d'administration, ainsi que pour les autres aspects du fonctionnement du comité de direction, il est renvoyé à la charte de gouvernance d'entreprise de la Société (version du 20 février 2017), qui est disponible sur le site web de la Société (www.aedifica.be).

Madame Laurence Gacoïn

Dirigeant effectif – Chief Operating Officer

Française – 26.01.1977

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

- Autres mandats ou fonctions actuels : Membre du comité de direction d'Aedifica SA. Administrateur de VSP SA, Seniorenhof SA, CI Beerzelhof SA, Avorum SA et de Coham SA. Administrateur et gérant de NOVA Laga SPRL.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de Vinkenbosch SA et RL Invest SA. Président du conseil d'administration de FPR Leuze SA. Administrateur de FIDES Capman SPRL et APERIO SA. Managing partner de FIDES Capital Group. Head of Development Cofinimmo SA. Area & Development Manager Cofinimmo SA.

Madame Sarah Everaert

Dirigeant effectif – Chief Legal Officer / Secrétaire général

Belge – 14.06.1977

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

- Autres mandats ou fonctions actuels : Membre du comité de direction d'Aedifica SA. Administrateur de VSP SA, Seniorenhof SA, CI Beerzelhof SA, Avorum SA et de Coham SA.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Legal Counsel d'Aedifica SA, juriste droit immobilier et administratif et secrétaire ad interim chez LRM NV et avocate au barreau de Bruxelles.

4.6.2 Rémunération

Voir le rapport de rémunération à la section 8 ci-dessous.

5. PRÉVENTION DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

5.1 CONFLITS D'INTÉRÊTS

Les administrateurs, les personnes chargées de la gestion journalière et les mandataires de la Société ne peuvent pas agir comme cocontractant dans des opérations avec la Société ou avec une société qu'elle contrôle, et ne peuvent tirer aucun avantage d'opérations avec lesdites sociétés, sauf lorsque l'opération est faite dans l'intérêt de la Société, dans le cadre de la politique d'investissement prévue et conformément aux conditions normales du marché. Le cas échéant, la Société doit en informer au préalable la FSMA.

Les opérations mentionnées au premier alinéa ainsi que les données de la communication préalable sont publiées immédiatement et sont expliquées dans le rapport financier annuel et, le cas échéant, dans le rapport financier semestriel.

L'information préalable ne vaut pas pour les opérations prévues à l'article 38 de la loi du 12 mai 2014 relative aux

sociétés immobilières réglementées. Les articles 523 et 524 du Code des sociétés sont totalement d'application, de même que l'article 37 de la loi précitée.

Aucun conflit d'intérêt portant sur des transactions immobilières ne s'est présenté au cours de l'exercice 2016/2017. Les seules occurrences de conflits d'intérêt ont porté sur la rémunération des membres du comité de direction, comme détaillé en section 12 du rapport de gestion consolidé ci-joint.

5.2 « COMPLIANCE OFFICER »

La fonction de compliance indépendante est exercée conformément à l'article 17 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées (voir plus haut) et à l'annexe B du Code belge de gouvernance d'entreprise. Madame Sarah Everaert, CLO, assume la fonction de compliance officer. Celui-ci a notamment pour mission d'assurer le suivi du respect des règles portant sur les obligations de conduite et de déclaration relatives aux transactions sur les actions de la Société, effectuées pour compte propre par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ceux-ci, afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié.

5.2.1 Supervision des transactions effectuées sur les actions Aedifica

Le compliance officer établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations dont elles savent ou devraient savoir qu'elles constituent des informations privilégiées. Il s'assure que les personnes en question sont informées de leur présence sur cette liste.

De plus, il veille à la définition, par le conseil d'administration, des périodes dites « périodes fermées », pendant lesquelles les transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica sont prohibées pour les dirigeants d'Aedifica et pour toute personne reprise sur les listes mentionnées ci-dessus, ainsi que pour toute personne qui leur est étroitement liée. Les périodes fermées sont les suivantes :

- (a) du lendemain de la date de clôture annuelle ou semestrielle au jour de la publication des résultats annuels et semestriels ;
- (b) le mois précédant la publication des déclarations intermédiaires trimestrielles ;
- (c) toute période pendant laquelle des informations privilégiées sont connues.



RESIDENCE BLARET
 BELGIQUE –
 LOGEMENT DES SENIORS

5.2.2 Restrictions affectant les transactions réalisées par des dirigeants

Les dirigeants ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica doivent en aviser par écrit (fax, e-mail) le compliance officer au moins 48 heures avant la réalisation des transactions. Le compliance officer qui a l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de la Société doit en aviser par écrit (fax, e-mail) le président du conseil d'administration au moins 48 heures avant la réalisation des transactions. Le compliance officer ou, le cas échéant, le président du conseil d'administration, informe la personne concernée dans les 48 heures de la réception de l'avis écrit si, selon lui, il existe des raisons de penser que la transaction envisagée constitue une violation des règles. Les dirigeants doivent confirmer à la Société la réalisation des transactions dans les deux jours ouvrables suivant celle-ci. Le compliance officer doit conserver une trace écrite de tous les avis concernant les transactions envisagées et réalisées. Les dirigeants doivent recevoir une confirmation écrite de la réception de tout avis.

Les dirigeants doivent notifier à la FSMA les transactions effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société. L'obligation de notification doit être rencontrée au plus tard dans les 3 jours ouvrables suivant l'exécution des transactions.

6. PROCESSUS D'ÉVALUATION

Sous la direction de son Président, le conseil d'administration évalue régulièrement (et au moins tous les 2 à 3 ans) sa taille, sa composition, ses prestations et celles des comités, et son interaction avec les dirigeants effectifs.

Cette évaluation poursuit quatre objectifs :

- apprécier le fonctionnement du conseil d'administration et des comités ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur, sa présence aux réunions du conseil d'administration et des comités et son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- vérifier si la composition actuelle du conseil d'administration et des comités correspond à celle qui est souhaitable.

Le conseil d'administration est assisté en cette matière par le comité de nomination et de rémunération et éventuellement aussi par des experts externes.

Les administrateurs non exécutifs procèdent à l'évaluation régulière de leur interaction avec les dirigeants effectifs. A cet effet, ils se réunissent au moins une fois par an sans la présence du CEO et des autres administrateurs exécutifs.

HESTIA
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS



Une évaluation à intervalles réguliers de la contribution de chaque administrateur a lieu en vue d'adapter la composition du conseil d'administration pour tenir compte des changements de circonstances. Dans le cas d'une réélection, il est procédé à une évaluation de la contribution de l'administrateur et de son efficacité sur la base d'une procédure préétablie et transparente.

Le conseil d'administration s'assure de l'existence de plans adéquats pour la succession des administrateurs. Il veille à ce que toute nomination et réélection d'administrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non, permettent de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience en son sein.

7. DROITS D'ACQUÉRIR DES ACTIONS

L'assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2016 a approuvé l'octroi aux CEO, CFO, COO et CLO d'un droit d'acquérir des actions de la Société. Ceci s'inscrit dans le cadre du « long term incentive plan » annoncé dans le rapport financier annuel 2008/2009 pour les exercices suivants. Le CEO, le CFO, le COO et le CLO ont ainsi reçu une rémunération additionnelle brute de respectivement 110.000 €, 90.000 €, 40.000 € et 40.000 € dont le montant net, après retenue du précompte professionnel, leur a permis d'acquérir respectivement 896, 733, 326 et 326 actions Aedifica, à un prix unitaire correspondant au dernier cours de bourse de clôture connu multiplié par un facteur de 100/120^{ème} conformément au commentaire 36/16 du Code des impôts sur le revenu, soit 57,0833 € par action (ou encore un montant total de respectivement 51.146,67 €, 41.842,08 €, 18.609,17 € et 18.609,17 €). Le CEO, le CFO, le COO et le CLO se sont irrévocablement engagés à conserver ces actions au moins pendant une période de 2 ans, les actions étant ainsi rendues indisponibles pendant cette période. Les actions cédées par Aedifica faisaient partie du stock d'actions propres de la Société acquies en bourse.

Pour l'exercice suivant, il sera proposé à l'assemblée générale de valider l'octroi aux quatre membres du comité de direction, à savoir le CEO, le CFO, le COO et le CLO de droits d'acquérir définitivement des actions, pour des montants individuels bruts de respectivement 120.000 €, 100.000 €, 50.000 € et 50.000 € (et un montant de 40.000 € par éventuel nouveau membre du comité de direction) dans le cadre de ce « long term incentive plan », conformément au principe 7.13 du Code 2009 et à l'article 14 de la loi du 6 avril 2010.

8. RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

Le présent rapport de rémunération s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code 2009 et de celles de la loi du 6 avril 2010, entrée en vigueur pour Aedifica au début de l'exercice 2010/2011.

8.1 PROCÉDURES INTERNES

Au cours de l'exercice 2016/2017, l'élaboration de la politique relative à la rémunération des administrateurs non exécutifs et des dirigeants effectifs s'est faite sur la base suivante :

- **Administrateurs non exécutifs** : le principe de continuité avec le passé a été appliqué (concernant le mode de rémunération).
- **Dirigeants effectifs** :
 - les conventions de management conclues avec le CEO et le CFO respectivement en 2006 et 2007 ont été honorées. Les indexations annuelles contractuellement prévues ont été appliquées. Des avenants ont été conclus le 2 septembre 2011, le 3 septembre 2012, le 2 septembre 2013, le 25 août 2014, le 2 septembre 2015, le 2 septembre 2016 et le 4 septembre 2017 avec le CEO et le CFO, mentionnant de manière expresse les critères d'octroi de leur rémunération variable (voir section 8.2 ci-dessous), conformément à l'article 13 de la loi du 6 avril 2010 entrée en vigueur pour Aedifica au 1^{er} juillet 2011.
 - les conventions de management conclues avec le COO et le CLO respectivement en 2014 et 2015 ont été honorées. Les indexations annuelles contractuellement prévues ont été appliquées. Des avenants ont été conclus le 2 septembre 2015, le 2 septembre 2016 et le 4 septembre 2017 avec le COO et le CLO, mentionnant de manière expresse les critères d'octroi de leur rémunération variable (voir section 8.2 ci-dessous), conformément à l'article 13 de la loi du 6 avril 2010 entrée en vigueur pour Aedifica au 1^{er} juillet 2011.

Au cours de la même période, le niveau de la rémunération des administrateurs non exécutifs et des dirigeants effectifs a été déterminé comme suit :

- **Administrateurs non exécutifs** : conformément aux décisions de l'assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2016, la rémunération des membres non exécutifs du conseil d'administration s'est établie comme suit :

1° rémunération annuelle fixe :

- (i) une rémunération annuelle fixe de 50.000 € pour le président du conseil d'administration,
- (ii) une rémunération annuelle fixe de 25.000 € pour le président du comité d'audit, pour le président du comité de nomination et de rémunération et pour le président du comité d'investissement,
- (iii) une rémunération annuelle fixe de 15.000 € pour chacun des autres administrateurs non-exécutifs ; et

2° jetons de présence :

- (i) un jeton de présence d'un montant de 1.000 € par administrateur et par séance du conseil d'administration et,
- (ii) un jeton de présence d'un montant de 900 € par administrateur et par séance du comité d'audit, du comité de nomination et de rémunération et du comité d'investissement.

Pour l'exercice 2016/2017, les membres du conseil d'administration percevront un montant total de 316.431 €.

- **Dirigeants effectifs** : le niveau de rémunération des dirigeants effectifs a été déterminé en respectant les conventions de management conclues avec le CEO, le CFO, le CLO et le COO respectivement en 2006, 2007, 2014 et 2015, en ce compris les avenants susmentionnés, en suivant les critères d'attribution de la rémunération variable exposés dans la section 12 du rapport de gestion consolidé. Pour rappel, ces rémunérations ont fait l'objet d'une revue fin 2009 et fin 2011 par des consultants spécialisés. Compte tenu de la création du comité de direction intervenue le 12 mai 2015, une nouvelle revue par un consultant spécialisé a eu lieu en mai 2016.

8.2 RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS EFFECTIFS

La rémunération des dirigeants effectifs est composée des éléments suivants : la rémunération de base (fixe, découlant des conventions de management), la rémunération variable (pour laquelle aucun droit de recouvrement au bénéfice de la Société n'est prévu), le plan de pension (assurance groupe à contributions définies et couvertures complémentaires), et les autres composantes de la rémunération (prime d'assurance pour couverture médicale et accidents du travail, avantages en nature liés à l'utilisation d'un véhicule de société). De plus, la rémunération de base (fixe) comprend les montants découlant du « long term incentive plan ». Les montants concernés sont présentés dans le tableau à la page suivante.

Les dirigeants effectifs exercent leurs mandats d'administrateur d'Aedifica et de ses filiales à titre gratuit. De même, les filiales d'Aedifica ne rémunèrent d'aucune manière les dirigeants effectifs d'Aedifica.

La rémunération brute variable pour les dirigeants effectifs est déterminée comme suit :

- La rémunération variable pour l'exercice 2016/2017 consiste en un montant (brut) individuel équivalent au maximum à 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. La détermination des montants effectifs a été fonction d'une appréciation globale par le conseil d'administration, conformément aux objectifs quantitatifs et qualitatifs mentionnés dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2015/2016 et consignés dans les avenants aux conventions de management signés le 2 septembre 2016. Pour rappel, la rémunération ne peut être accordée que si l'EPRA Earnings* (précédemment appelé « résultat consolidé hors variations de juste valeur ») par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 85 %. Toujours pour rappel, les critères retenus (et leur pondération) pour l'attribution de la rémunération variable étaient les suivants : l'EPRA Earnings* par action (pondération de 30 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (pondération de 20 %), la marge d'exploitation* consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (pondération de 25 %) et autres (pondération de 25 %). Le conseil d'administration, lors de sa réunion du 4 septembre 2017, a estimé que les dirigeants effectifs avaient réalisé les objectifs qui leur avaient été fixés et a décidé d'attribuer au titre de rémunération variable 195.000 € au CEO, et 291.000 € aux CFO, COO et CLO pris globalement.
- En ce qui concerne l'exercice 2017/2018, la rémunération variable des membres du comité de direction sera égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. Elle ne sera toutefois accordée que si l'EPRA Earnings* par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 90 %. Son montant sera déterminé sur base d'objectifs quantitatifs consolidés et qualitatifs fixés et évalués par le conseil d'administration. Ces objectifs ont été fixés en fonction de critères pondérés selon leur importance. Les critères retenus pour l'attribution de la rémunération variable sont les suivants : l'EPRA Earnings* par action (30 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (20 %), la marge d'exploitation* consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (25 %) et autres (25 %).
- En ce qui concerne l'exercice 2018/2019, la rémunération variable sera égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension, sur base de critères d'attribution qui seront déterminés ultérieurement.

Pour rappel, le comité de nomination et de rémunération a élaboré un « long term incentive plan » pour les membres du comité de direction dont le détail est expliqué au point 7 ci-dessus. A titre d'information, le ratio entre la rémunération totale 2016/2017 du CEO et la rémunération moyenne des membres du personnel de la Société sur la même période est de 10.

Par ailleurs, la Société met à la disposition des dirigeants effectifs, depuis leur entrée en fonction, un véhicule de société dont la charge annuelle en 2016/2017 pour la Société a représenté (loyer et carburant) 20.000 € HTVA dans le cas du CEO et 42.000 € HTVA au total pour les trois autres dirigeants effectifs. Ils disposent également d'un ordinateur portable et d'un smartphone. Par ailleurs, la Société leur rembourse les frais professionnels exposés dans le cadre de leur fonction, et leur accorde un remboursement forfaitaire de frais de représentation d'un montant mensuel de 300 €.

Au cours de l'exercice 2017/2018, la rémunération fixe des dirigeants effectifs sera indexée, comme prévu dans les conventions de management. De plus, le conseil d'administration du 4 septembre 2017 a décidé, sur proposition du comité de nomination et de rémunération et afin d'avoir un niveau de rémunération adéquat, motivant et conforme aux pratiques de marché pour les membres du comité de direction, d'adapter leurs rémunérations comme suit à partir du 1^{er} juillet 2017 :

- la rémunération fixe annuelle du CEO sera portée à 425.000 € (composante découlant de la convention de management) à laquelle il convient d'ajouter 120.000 € (composante découlant du « long term incentive plan ») pour l'exercice 2017/2018, et augmentation de la rémunération variable maximale à 212.500 € pour l'exercice 2017/2018, sur base des critères susmentionnés ;
- en ce qui concerne les autres membres du comité de direction (CFO, COO, CLO pris globalement) :
 - augmentation de la rémunération fixe à 670.500 € (composante découlant de la convention de management, hors indexation contractuellement prévue au 1^{er} juillet 2017) ;
 - augmentation de la rémunération variable maximale à 335.250 € (montant arrondi) pour l'exercice 2017/2018, sur base des critères susmentionnés ;
 - participation au « long term incentive plan » à hauteur de 100.000 € pour le CFO, de 50.000 € pour le COO et de 50.000 € pour le CLO.

Rémunération totale pour l'exercice 2016/2017 (en €)

	Stefaan Gielens - CEO	Autres	Total
Rémunération fixe (conventions de management)	403.564	639.726	1.043.290
Rémunération fixe (« long term incentive plan »)	110.000	170.000	280.000
Rémunération variable	195.000	291.000	486.000
Plan de pension	61.641	85.026	146.667
Primes d'assurance	6.423	14.226	20.649
Avantages en nature	6.507	15.605	22.112
Total	783.135	1.215.583	1.998.718

Les conventions de management conclues avec les dirigeants effectifs prennent fin :

- En cas de renonciation à la convention par Aedifica moyennant un délai de préavis de 12 mois, prenant cours trois jours ouvrables après la notification du préavis par lettre recommandée ;
- Immédiatement en cas de faute grave du dirigeant effectif concerné, moyennant la notification de la rupture de la convention par lettre recommandée ;
- Immédiatement en cas de retrait par la FSMA de l'agrément du dirigeant effectif concerné ;
- Immédiatement au cas où le dirigeant effectif, pour quelque raison que ce soit, à l'exception du cas de maladie ou d'accident, n'a pas exercé les missions qui lui ont été confiées pendant une période ininterrompue de trois mois ;
- Immédiatement au cas où le dirigeant effectif n'a pas exercé les missions qui lui ont été confiées pendant une période ininterrompue de six mois, en raison de maladie ou d'accident.

De plus, ces conventions prévoient des modalités de départ spécifiques en cas de changement de contrôle de la Société, exposées dans la section 15.10 du rap-

port de gestion consolidé ci-joint.

Le seul cas dans lequel l'indemnité de départ pourrait dépasser 12 mois s'inscrirait dans le cadre d'un changement de contrôle de la Société, et ne concernerait que le CEO, qui pourrait bénéficier d'une indemnité de 18 mois. Le comité de nomination et de rémunération rappelle que ces modalités ont été fixées dans la convention de management conclue avec le CEO en 2006 et qu'elles sont conformes aux pratiques de marché. L'approbation de l'assemblée générale ordinaire n'est donc pas requise sur ce point, conformément à l'article 9 de la loi du 6 avril 2010.

**8.3 RÉMUNÉRATION DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION**

Le conseil d'administration entend conserver la politique actuelle de rémunération de ses membres non exécutifs, telle que décrite à la section 8.1 ci-dessus.