

RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ

1,2 milliard €

JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES
DE PLACEMENT AU 30 JUIN 2016

1 milliard €

CAPITALISATION BOURSIÈRE

42,5%

TAUX D'ENDETTEMENT
AU 30 JUIN 2016

+20%

REVENUS LOCATIFS
CONSOLIDÉS PAR RAPPORT
AU 30 JUIN 2015

+35%

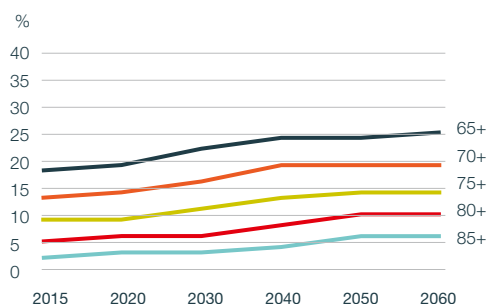
RÉSULTAT HORS VARIATIONS
DE JUSTE VALEUR PAR
RAPPORT AU 30 JUIN 2015

98,1%

TAUX D'OCCUPATION ÉLEVÉ
POUR LA PARTIE NON MEUBLÉE
DU PORTEFEUILLE

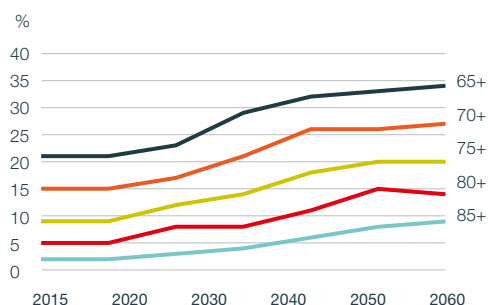
RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ¹

Évolution de la population belge par tranche d'âge



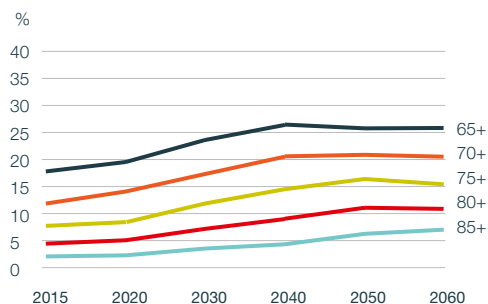
Source : « Perspectives de population 2015-2060 », Bureau fédéral du Plan, 2016.

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.

- Portefeuille immobilier de 1,2 milliard € au 30 juin 2016
- 342 millions € d'investissements réalisés ou annoncés depuis l'augmentation de capital de 153 millions € de juin 2015
- Le logement des seniors représente désormais près de 75 % du portefeuille, soit 840 millions € répartis dans 3 pays
 - 685 millions € en Belgique (61 sites)
 - 130 millions € en Allemagne (15 sites)
 - 24 millions € aux Pays-Bas (4 sites)
- Taux d'occupation au 30 juin 2016 : 98,1 % pour le portefeuille hors appartements meublés et 78,6 % pour les immeubles à appartements meublés
- Taux d'endettement de 42,5 % au 30 juin 2016
- Revenus locatifs en hausse de 20 % par rapport au 30 juin 2015, marge d'exploitation de 80 %
- Résultat hors variations de juste valeur en hausse de 35 % par rapport au 30 juin 2015
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de 11 millions € prise en résultat sur l'exercice
- Proposition de distribuer un dividende brut de 2,10 € par action, en hausse de 5 %, représentant un pay-out ratio statutaire de 92 %
- Aedifica a reçu en septembre 2015 le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel 2013/2014, et en octobre 2015 le prix de la meilleure communication financière dans la catégorie « Mid & Small Cap » décerné par l'Association Belge des Analystes Financiers
- La capitalisation boursière a dépassé le cap du milliard € en juillet 2016

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.

Sa stratégie 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. Aedifica vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. 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 phénomène 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, mais ceux-ci se conçoivent d'abord dans une politique de rotation des actifs, naturelle pour une société immobilière et destinée à maintenir le niveau de qualité de son patrimoine. Ils se conçoivent aussi dans le cadre de la politique d'acquisition, lorsqu'un portefeuille acquis comprend des biens considérés comme non stratégiques.

**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 juin 2015

en millions €		Immeubles de placement en exploitation		Projets de développement	Total
		réalisés	sous conditions suspensives		
Résidence de la Houssière	Belgique	10	-	-	10
Senior Flandria	Belgique	10	-	-	10
Malines	Belgique	-	-	17	17
Vinkenbosch	Belgique	4	-	12	16
Kalletal (extension)	Allemagne	3	-	-	3
Heydeveld	Belgique	9	-	-	9
Ostende	Belgique	-	11	-	11
Prinsenhof	Belgique	6	-	4	10
Husum	Allemagne	7	-	-	7
Holland	Pays-Bas	12	-	-	12
Benvenuta	Pays-Bas	3	-	-	3
Molenenk	Pays-Bas	-	-	10	10
Walgaerde	Pays-Bas	-	4	-	4
Residentie Poortvelden ¹	Belgique	12	-	-	12
Leopoldspark ¹	Belgique	21	-	-	21
Saksen Weimar	Pays-Bas	8	-	-	8
Foyer de Lork (portefeuille)	Belgique	97	-	-	97
Martha Flora Lochem	Pays-Bas	2	-	-	2
Martha Flora Rotterdam	Pays-Bas	-	8	-	8
Jardins de la Mémoire	Belgique	-	11	-	11
Vitanas (portefeuille)	Allemagne	59	-	1	60
Total au 31 août 2016		263	35	44	342

1. Concrétisations d'accords conclus en 2014.

8^{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 intervenant en amont 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 2016 sur base du nombre de lits agréés par l'INAMI.

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 ou « betreutes Wohnen » en Allemagne.

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'arrogeant 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 74 % du portefeuille du groupe au 30 juin 2016.

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 immeubles à appartements présents dans le portefeuille d'Aedifica offrent de bonnes perspectives de rentabilité grâce à leur potentiel de plus-value renforcé par la possibilité de procéder à des ventes à la découpe d'immeubles acquis en bloc.

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 20 % du portefeuille du Groupe au 30 juin 2016.

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 (bureaux et réserves foncières) qui, dans le reporting, sont regroupés avec les hôtels.

Les hôtels et autres représentent 6 % du portefeuille du Groupe au 30 juin 2016.

1.2. POLITIQUE DE CROISSANCE

Aedifica suit une politique de croissance; entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2015, Aedifica a réussi à se hisser de la 36^{ème} à la 8^{ème} place dans le classement des 100 plus gros portefeuilles immobiliers en Belgique (selon le « Investors Directory 2016 », édité par Expertise BVBA en janvier 2016). 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 du résultat (hors variations de juste valeur) 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 révalidation, 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 2016

2.1. OPÉRATIONS SURVENUES AVANT LA CLÔTURE DU 30 JUIN 2016

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 de la maison de repos Résidence de la Houssière à Braine-le-Comte (Province du Hainaut)

Le 2 juillet 2015, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la société La Croix Huart SA. La Croix Huart est propriétaire du terrain sur

lequel est située la maison de repos Résidence de la Houssière à Braine-le-Comte. La Résidence de la Houssière bénéficie d'une excellente localisation dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Braine-le-Comte, une commune d'environ 20.000 habitants située à une vingtaine de kilomètres de Mons. La maison de repos comprend actuellement 94 lits. L'immeuble initial, qui date de la fin des années 1990, a été complété par une nouvelle aile en 2006. Le site dispose par ailleurs d'une réserve foncière d'environ 1,5 ha, représentant un potentiel d'extension. Le site est exploité par la SA Résidence de la Houssière, un acteur local présent dans le monde des soins aux seniors depuis plus de 20 ans. La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 % sur base d'un contrat à long terme de type triple net de 27 ans. Cette transaction s'est réalisée en deux phases :

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

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

Le 9 juillet 2015, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions des sociétés Senior Hotel Flandria SA et Patrimoniaire Flandria SA. Senior Hotel Flandria SA est propriétaire de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria situé à Bruges. Patrimoniaire Flandria SA est propriétaire du terrain sur lequel est située la résidence-services. La résidence-services Senior Flandria bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Bruges, chef-lieu de la Province de Flandre Occidentale qui compte environ 117.000 habitants. L'immeuble, qui date de 1991, comprend actuellement



HOLLAND
PAYS-BAS –
LOGEMENT DES SENIORS

108 appartements d'une chambre et des communs (surface globale d'environ 6.500 m²). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement des seniors qui offre de nombreux services (conciergerie, protection intrusion, système d'appel, restaurant, fitness, bar, animation, coiffeur, service technique, service d'entretien) et propose différents types de soins (kinésithérapie, soins à domicile, ...). La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Il est exploité par la SPRL Happy Old People (contrôlée par le groupe Armonea) sur base d'un contrat à long terme de type triple net dont la durée résiduelle s'élève à environ 20 ans. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %.

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

Le 29 septembre 2015, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord-cadre pour la construction d'une maison de repos. Le site dédié au projet bénéficie d'une bonne localisation, à proximité immédiate du centre de Malines, une ville d'environ 84.000 habitants. Le quartier où se situe le projet fera l'objet d'un redéveloppement qui devrait être finalisé vers 2025. Le projet pour lequel une demande de permis d'urbanisme a été introduite, consiste en la construction d'une nouvelle maison de repos qui totalisera 128 unités (100 lits et 28 appartements de résidence-services). Les travaux devraient débuter en 2017. La réception provisoire est prévue au cours du troisième trimestre de l'année 2018. Dès réception provisoire des travaux, Aedifica fera l'acquisition (avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société détenant le site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 17 millions €. La maison de repos sera exploitée par l'ASBL Het Spreeuwenhof (une entité du groupe Armonea) sur base d'un contrat à long terme de type triple net. Le rendement initial triple net sera d'environ 6 %. L'accord-cadre est soumis à des conditions suspensives telles que l'obtention du permis d'urbanisme.

Acquisition de la maison de repos Vinkenbosch à Hasselt (Province de Limbourg)

Le 1^{er} octobre 2015, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la société Vinkenbosch SA. Vinkenbosch SA est propriétaire de la maison de repos Vinkenbosch. Elle bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel et verdoyant, à proximité immédiate du centre de Kermt, une entité de Hasselt. Cette ville, chef-lieu de la Province de Limbourg, compte environ 75.000 habitants. Le site comprend un immeuble existant et un terrain nu. L'immeuble existant, qui date partiellement des années 1990, comprend actuellement 59 lits. Un projet de développement est prévu pour (i) la construction d'une nouvelle maison de repos sur le terrain nu et (ii) la rénovation de l'immeuble existant. Après réalisation de ce projet, la capacité totale du site atteindra 100 unités (80 unités dans la maison de repos et 20 appartements de résidence-services dans l'immeuble existant). Le budget d'investissement prévu

pour le projet s'élève à environ 12 millions €. La réception de l'immeuble neuf est attendue pour la fin de l'année 2016. La valeur conventionnelle du site existant (y compris terrain) s'élève à environ 4 millions €. Il est exploité par l'ASBL Vinkenbosch (une entité du groupe Senior Living Group) sur base d'un contrat à long terme de type triple net. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %. Compte tenu du projet de développement, l'investissement total sur le site représentera un montant d'environ 16 millions €.

Acquisition de la maison de repos Heydeveld à Opwijk (Province du Brabant flamand)

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

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

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

Accord-cadre pour l'acquisition d'une maison de repos à Ostende (Province de Flandre-Occidentale)

En octobre 2015, Aedifica a conclu un accord-cadre (sous conditions suspensives) avec Zorgvastgoed SPRL et Yoka SA lui permettant d'acquérir les actions d'une société. Cette société est propriétaire d'un site de logement des seniors à Ostende. La valeur conventionnelle de ce bien immeuble s'élèvera à environ 11 millions €.

Acquisition de la maison de repos Prinsenhof à Koersel (Province du Limbourg)

Le 17 décembre 2015, Aedifica a acquis la maison de repos Prinsenhof. Elle bénéficie d'une bonne localisation dans un cadre verdoyant à côté d'un parc, à proximité immédiate du centre de Koersel, dans la commune de Beringen, qui compte environ 45.000 habitants. L'immeuble date des années 1980 et comprend 41 lits. Un projet d'extension est actuellement en cours. Ce projet consiste en la construction d'une nouvelle aile pour porter sa capacité à environ 90 unités. La réception provi-

soire de l'extension est prévue pour la seconde moitié de 2016. WZC Prinsenhof SA a procédé à l'apport en nature de l'immeuble existant et du terrain à Aedifica SA, en échange de nouvelles actions Aedifica. La valeur conventionnelle (valeur d'apport) de la maison de repos s'élève à environ 6 millions €. La transaction a été entièrement financée par l'émission de 104.152 nouvelles actions Aedifica. Les nouvelles actions sont totalement libérées et sans désignation de valeur nominale. Elles sont cotées en bourse depuis le 21 décembre 2015 et donnent droit au dividende de l'exercice 2015/2016, étant entendu que le dividende attendu pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 17 décembre 2015 a été pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica. Après les travaux d'extension, la valeur conventionnelle atteindra environ 10 millions € (soit un budget d'extension d'environ 4 millions €). La maison de repos est exploitée par WZC Prinsenhof ASBL sur base d'un contrat à long terme de type triple net. Le rendement locatif initial (triple net) est d'environ 6 %. WZC Prinsenhof ASBL est un acteur local dans le monde des soins aux seniors.

Acquisition de la maison de repos Residentie Poortvelden à Aarschot (Province du Brabant flamand)

Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) la maison de repos Residentie Poortvelden. La maison de repos est située à Aarschot (29.000 habitants, Province du Brabant flamand), à environ 20 km de Louvain et bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel. L'immeuble a été réceptionné le 3 mars 2016. Le site comporte une maison de repos (pouvant accueillir 60 résidents) et un immeuble de résidence-services (24 appartements). Le groupe Aedifica a acquis la propriété du site le 24 mars 2016. La transaction a été réalisée en deux phases, en exécution d'un accord de principe annoncé le 12 juin 2014 :

- l'apport en nature de la nue-propriété du terrain (par Serviceresidentie De Vrucht ASBL qui en était propriétaire). La valeur conventionnelle du terrain s'élève à environ 1 million €. La transaction a été entièrement financée par l'émission de 22.093 nouvelles actions Aedifica. Les nouvelles actions sont totalement libérées et sans désignation de valeur nominale. Elles sont cotées en bourse depuis le 30 mars 2016 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2015/2016, étant entendu que le dividende attendu pour la période du 1^{er} juillet 2015 au 23 mars 2016 a été pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica.
- l'acquisition (par Aedifica et sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la SPRL Woon & Zorg Vg Poortvelde, superficière du terrain et propriétaire de la nouvelle construction (filiale du groupe B&R). La valeur conventionnelle de l'immeuble s'élève à environ 11 millions €. La transaction a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

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 groupe Vulpia se charge de l'exploitation

des appartements de résidence-services dans le cadre d'une convention de mise à disposition. Aedifica entend céder ces appartements de résidence-services à des tiers, puisqu'ils sont considérés dans cette opération-ci comme des actifs non stratégiques. Le rendement locatif brut initial (triple net) est d'environ 6 % pour une valeur conventionnelle du site entier (y compris terrain) d'environ 12 millions €. L'exploitant de la maison de repos est une entité du groupe Vulpia. Vulpia est un exploitant belge présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2002. Il exploite déjà plusieurs sites appartenant à Aedifica.

Acquisition de la maison de repos Leopoldspark à Leopoldsborg (Province de Limbourg)

Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) la maison de repos Leopoldspark. Le site Leopoldspark fait partie d'un projet de développement résidentiel et commercial à Leopoldsborg, une commune d'environ 15.000 habitants. Il bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de la commune, à proximité immédiate de la gare, et totalise 128 unités en maison de repos et 22 appartements de résidence-services. Pour rappel, Aedifica avait annoncé le 18 décembre 2014 la signature d'une convention sous conditions suspensives en vue de l'acquisition future de 100 % des actions de la société RL Invest SA. Celle-ci est propriétaire de l'immeuble de maison de repos et de résidence-services Leopoldspark, dont la réception provisoire a eu lieu le 10 mars 2016. Aedifica et sa filiale Aedifica Invest SA ont acquis le 29 mars 2016 100 % des actions de la société RL Invest SA. Le site est exploité par une entité du groupe Vulpia sur base d'un contrat à long terme triple net de 27 ans. La valeur conventionnelle du site est d'environ 21 millions €, générant un rendement locatif initial triple net d'environ 5,5 %.

Accord pour l'acquisition d'un portefeuille de 8 sites de logement des seniors en Flandre

Le 24 mai 2016, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition de huit sites de logement des seniors en Belgique. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 19 août 2016. 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 2015. La maison de repos Oosterzonne est située dans le centre de Zutendaal (8.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble est en redéveloppement depuis 2015 et pourra accueillir 82 résidents. La dernière

1 site

ACQUIS EN ALLEMAGNE
EN 2015/2016

4 sites

ACQUIS AUX PAYS-BAS
EN 2015/2016

phase de ce redéveloppement sera achevée en été 2016. La maison de repos De Witte Bergen est située à Lichtaart, une entité de Kasterlee (18.000 habitants, Province d'Anvers). Le site bénéficie d'un environnement boisé et peut accueillir 119 résidents. La maison de repos Seniorenhof est située à Tongres (31.000 habitants, Province de Limbourg). Seniorenhof se trouve dans un environnement champêtre et 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 bénéficie d'un environnement verdoyant et peut accueillir 61 résidents. La maison de repos Uilenspiegel est située à Genk (65.000 habitants, Province de Limbourg). Uilenspiegel se trouve dans un quartier résidentiel et verdoyant et 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), à côté d'un domaine boisé. 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 se trouve dans un quartier résidentiel champêtre et peut accueillir 83 résidents. La maison de repos Ezeldijk est située à Diest (23.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site bénéficie d'une localisation verdoyante au bord du centre-ville, à proximité du Warandepark. La dernière phase de la construction de la maison de repos a été achevée. Ezeldijk peut accueillir 105 résidents. L'opération s'est réalisée comme suit (voir section 2.2.) :

- Ezeldijk a été acquise sous régime TVA.
- Les sept autres immeubles sont entrés dans le portefeuille via l'acquisition des actions de huit sociétés.

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 les crédits existants logés dans les sociétés à acquérir. 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 5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 97 millions €.

Accord pour l'acquisition de la maison de repos Jardins de la Mémoire à Anderlecht (Région de Bruxelles-Capitale)

Le 28 juin 2016, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition d'une maison de repos, Jardins de la Mémoire, située à Anderlecht (115.000 habitants, Région de Bruxelles-Capitale). Le site bénéficie d'une excellente localisation près du Ring de Bruxelles (périphérique) sur le campus universitaire 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 en 70 chambres individuelles et 20 chambres doubles. Cet investissement sera réalisé dans les prochains mois par l'apport en nature de la pro-

priété de l'immeuble et le droit d'emphytéose du terrain, mais aussi par la reprise d'un crédit existant. La valeur conventionnelle de l'immeuble apporté s'élève à environ 11 millions € et le crédit à environ 7 millions €. De nouvelles actions Aedifica seront émises pour un montant d'environ 4 millions €. Le terrain sur lequel l'immeuble est situé fait l'objet d'une emphytéose d'une durée résiduelle de 83 ans. L'ULB conserve la nue-propriété de ce terrain. L'exploitant de la maison de repos est l'ASBL Jardins de la Mémoire qui deviendra 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 (triple net) s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 11 millions €.

2.1.2. INVESTISSEMENTS EN ALLEMAGNE

Acquisition de la maison de repos Käthe-Bernhardt-Haus à Husum (Schleswig-Holstein)

Le 18 janvier 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition de la maison de repos Käthe-Bernhardt-Haus en Schleswig-Holstein (Allemagne). Après la levée des conditions suspensives, la propriété et la jouissance de l'immeuble a été acquise par Aedifica SA le 1^{er} mars 2016. La maison de repos Käthe-Bernhardt-Haus bénéficie d'une excellente localisation dans le centre d'Husum, à proximité immédiate de l'hôpital Klinik Husum. Husum est une station balnéaire sur la mer du Nord d'environ 22.000 habitants située dans le land de Schleswig-Holstein. L'immeuble, datant de 2009, comprend actuellement 65 chambres simples et 18 appartements de résidence-services. La maison de repos est exploitée par une filiale de la Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V., une branche de la Deutsches Rotes Kreuz (la Croix-Rouge allemande), une des associations caritatives les plus importantes d'Allemagne. Dans le domaine des soins aux seniors, elle offre de nombreux services, comme des soins à domicile, des systèmes d'appel d'infirmières et du transport spécialisé. La Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V. exploite 5 maisons de repos. Aedifica se réjouit de cette nouvelle collaboration avec un acteur allemand de qualité dans le secteur des soins. Le contrat conclu avec l'exploitant prend la forme d'un bail à long terme non résiliable d'une durée d'environ 25 ans, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7 % pour une valeur conventionnelle de la maison de repos de l'ordre de 7 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit de la Société et la reprise d'un crédit existant lié à l'immeuble.

2.1.3. INVESTISSEMENTS AUX PAYS-BAS

Acquisition d'un portefeuille de 4 sites de logement des seniors

Aedifica a acquis le 1^{er} mars 2016 un portefeuille de 4 sites de logement des seniors aux Pays-Bas. Le portefeuille est composé de quatre établissements d'habitation et de soins exclusifs de petite dimension dans le segment haut de gamme du marché, orientés vers le logement des seniors nécessitant une assistance permanente. La résidence de soins Holland est située à Baarn (25.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 10 km d'Hilversum. Baarn est connu aux Pays-Bas pour ses résidences royales, telles que le Palais Soestdijk et le château Drakensteyn. La résidence est située dans un quartier historique de villas, à proximité du parc central. Le site se compose de deux bâtiments historiques contigus (monuments protégés) qui ont été entièrement rénovés en 2014/2015 pour pouvoir accueillir 34 résidents dans un cadre exceptionnel. La résidence de soins Benvenuta est située à Hilversum (88.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale). Hilversum se distingue par son cadre verdoyant, ses jardins et ses villas. Par ailleurs, les plus grandes entreprises de médias du pays sont localisées à Hilversum, de même que les principales chaînes de radio et de télévision. Benvenuta bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel dans un environnement verdoyant, à quelques encablures du centre-ville. L'immeuble est un bâtiment historique (monument protégé) qui a été redéveloppé en 2009 pour héberger 10 résidents dans un cadre exceptionnel. La résidence de soins Molenenk est un immeuble en construction (nouvelle construction) situé à Deventer (99.000 habitants, Province de Overijssel), à 20 km à l'est d'Apeldoorn. La propriété se situe dans un environnement verdoyant à proximité du centre-ville et d'un grand parc offrant de nombreuses activités récréatives. L'immeuble sera achevé en 2017 et pourra accueillir environ 40 résidents. La résidence de soins Walgaerde est un immeuble encore à reconverter (transformation des espaces intérieurs) situé à Hilversum (Province de Hollande-Septentrionale), dans le même quartier que Benvenuta. Après l'achèvement des travaux de transformation (prévus pour 2016 ou 2017), l'immeuble (qui est également un bâtiment historique protégé) pourra accueillir environ 15 résidents. Pour réaliser les opérations décrites ci-dessous, Aedifica SA a récemment constitué Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais :

- Holland et Benvenuta : Aedifica Nederland BV a acquis le 29 février 2016 la propriété des deux sites. Leur valeur conventionnelle cumulée s'élève à environ 15 millions €.
- Molenenk : Aedifica Nederland BV a acquis le 29 février 2016 (Les actes notariés ont été passés le 29 février 2016 à Amsterdam, les conditions suspensives habituelles aux Pays-Bas ayant été levées le 1^{er} mars 2016) la propriété du terrain (pour une valeur conventionnelle d'environ 3 millions €). La nouvelle construction sera réalisée et livrée clé en main par DS Group BV, dans le cadre d'une convention de vente en état futur d'achèvement (prévoyant un prix fixe d'environ 7 millions €, TVA et intérêts intercalaires inclus).

- Walgaerde : Aedifica Nederland BV a conclu une convention d'achat sous seing privé pour l'acquisition du site après l'achèvement des travaux de transformation. Le prix sera payé à la réception provisoire. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 4 millions €.

L'exploitant des quatre sites est le groupe Domus Magnus, un exploitant néerlandais de qualité présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2005. Le groupe exploitera bientôt davantage de sites, tels que Molenenk et Walgaerde. Son siège social est situé à Haarlem. Domus Magnus s'est vu octroyer, pour la troisième année consécutive la médaille d'or du label « PREZO » (évaluant les prestations dans le secteur des soins), la plus haute distinction en matière de soins et de gestion socialement responsable. En février 2016, Domus Magnus a repris les activités de son concurrent DS Verzorgd Wonen (l'opérateur initial des sites acquis par Aedifica Nederland BV). Domus Magnus joue donc un rôle de premier plan dans le début de la consolidation du marché privé des soins aux Pays-Bas. Les contrats de location conclus ou qui seront conclus pour ces quatre sites prennent la forme de baux à long terme triple net non résiliables de 20 ans. Le rendement locatif brut initial (triple net) s'élève à environ 7 % pour une valeur conventionnelle d'environ 30 millions €.

Acquisition de la résidence de soins Saksen Weimar à Arnhem (Province de Gueldre)

Aedifica a annoncé le 13 mai 2016 l'acquisition d'un nouveau site de logement des seniors aux Pays-Bas. La résidence de soins Saksen Weimar 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, située à Arnhem (150.000 habitants, Province de Gueldre). La résidence est située dans un quartier résidentiel, à proximité du parc Klarendal. L'immeuble était initialement une caserne construite dans les années '40 et a été complètement redéveloppé en 2015 pour permettre l'hébergement de 42 résidents dans un cadre exceptionnel. L'opération a été réalisée par l'intermédiaire d'Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais. Elle a acquis le 13 mai 2016 la propriété du site Saksen Weimar. La valeur conventionnelle s'élève à environ 8 millions €. Le site est exploité par le groupe Stepping Stones Home & Care, un exploitant néerlandais de qualité présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2007. Stepping Stones Home & Care gère actuellement une dizaine de sites et compte 140 collaborateurs. Le groupe exploitera bientôt davantage de sites. 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 locatif brut initial (triple net) s'élève à environ 7 %.

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE AU COURS DE L'EXERCICE 2015/2016





11



12



13



14



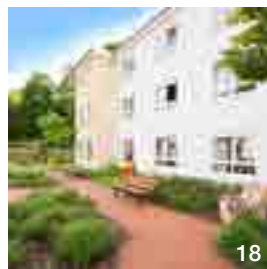
15



16



17



18

ENTRÉES EN PORTEFEUILLE

1. Maison de repos **Résidence de La Houssière** à Braine-le-Compte (Hainaut, Belgique)
2. Immeuble de résidence-services **Senior Flandria** à Bruges (Flandre Occidentale, Belgique)
3. Maison de repos **Vinkenbosch** à Hasselt (Limbourg, Belgique)
4. Maison de repos **Heydeveld** à Opwijk (Brabant flamand, Belgique)
5. Maison de repos **Prinsenhof** à Koersel (Limbourg, Belgique)
6. Maison de repos **Käthe-Bernhardt-Haus** à Husum (Schleswig-Holstein, Allemagne)
7. Résidence de soins **Holland** à Baarn (Utrecht, Pays-Bas)
8. Résidence de soins **Benvenuta** à Hilversum (Hollande-Septentrionale, Pays-Bas)
9. Maison de repos **Residentie Poortvelden** à Aarschot (Brabant flamand, Belgique)
10. Maison de repos **Leopoldspark** à Leopoldsburg (Limbourg, Belgique)
11. Résidence de soins **Saksen Weimar** à Arnhem (Gueldre, Pays-Bas)
12. Résidence de soins **Martha Flora Lochem** à Lochem (Gueldre, Pays-Bas)

EXTENSIONS ET RÉNOVATIONS

13. Maison de repos **Salve** à Brasschaat (Anvers, Belgique)
14. Maison de repos **Pont d'Amour** à Dinant (Namur, Belgique)
15. Maison de repos **Op Haanven** à Gooik (Anvers, Belgique)
16. Immeuble de résidence-services **Marie-Louise** à Wemmel (Brabant flamand, Belgique)
17. Maison de repos **Helianthus** à Melle (Flandre orientale, Belgique)
18. Maison de repos **Die Rose im Kalletal** à Kalletal (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

74%

**PART DU LOGEMENT
DES SENIORS DANS LE
PORTEFEUILLE**

Accord pour l'acquisition de deux sites de logement des seniors

Le 2 juin 2016, Aedifica a annoncé un accord pour l'acquisition de deux sites de logement des seniors aux Pays-Bas. Les deux immeubles sont des établissements d'habitation et de soins de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme du marché, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente, en particulier ceux souffrant de démence. La résidence de soins Martha Flora Lochem est située à Lochem (33.000 habitants, Province de Gueldre). Elle est située dans un quartier résidentiel. L'immeuble a été complètement redéveloppé en 2010 pour héberger 13 résidents dans un cadre exceptionnel. Après l'achèvement d'une extension déjà projetée, l'immeuble pourra accueillir 15 résidents. La résidence de soins Martha Flora Rotterdam est un immeuble en construction (nouvelle construction) situé dans un quartier résidentiel de Rotterdam (631.000 habitants, Province de Hollande-Méridionale). Le site se trouve à environ 6 km au nord du centre-ville, à proximité d'un grand parc et de différentes infrastructures de loisirs. L'immeuble sera achevé début 2018 et pourra accueillir environ 34 résidents. Ces investissements seront réalisés par Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais, comme suit :

- Martha Flora Lochem : Aedifica Nederland BV a acquis le 31 mai 2016 la propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 2 millions €.
- Martha Flora Rotterdam : Aedifica Nederland BV a conclu le 1^{er} juin 2016 un accord de principe pour l'acquisition du site, soumise à des conditions suspensives (comme la délivrance du permis de construire et l'achèvement de la construction de l'immeuble). La nouvelle construction sera réalisée et livrée clé en main par HD Projectrealisatie. La valeur conventionnelle du site s'élèvera à environ 8 millions €.

L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les sites sont exploités par le groupe Martha Flora, un exploitant néerlandais spécialisé en soins aux personnes souffrant de démence. Martha Flora est présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2010. Le groupe gère actuellement une demi-douzaine de sites et en exploitera bientôt davantage. Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme des baux à long terme triple net non résiliables de 20 ans. Le rendement locatif brut initial (triple net), portant sur une valeur conventionnelle d'environ 10 millions €, est similaire à celui des précédentes transactions d'Aedifica aux Pays-Bas.

2.1.4. RÉCEPTIONS DE TRAVAUX DE RÉNOVATION ET D'EXTENSION

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

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

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

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

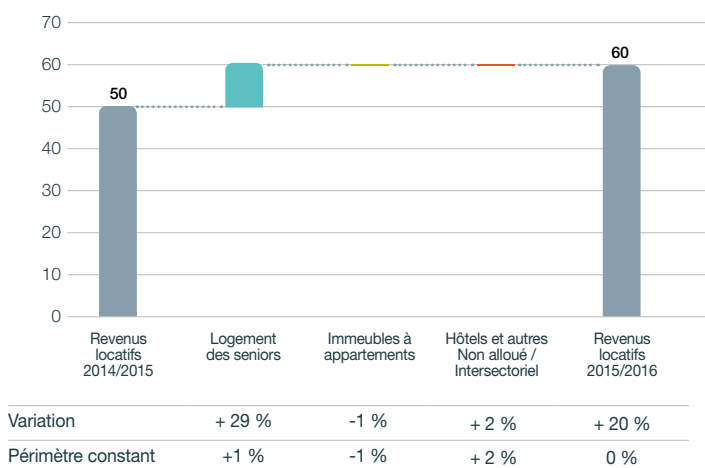
Mise en exploitation de l'extension de la maison de repos Op Haanven à Veerle-Laakdal (Province d'Anvers, Belgique)

La phase I des travaux d'extension de la maison de repos Op Haanven à Veerle-Laakdal a été achevée au cours du deuxième trimestre 2015/2016. La phase II, qui consiste en une démolition partielle et rénovation de l'immeuble existant, est en cours. La fin du chantier est prévue pour début 2017.

Mise en exploitation de l'immeuble de résidence-services Marie-Louise à Wemmel (Province du Brabant flamand, Belgique)

Les travaux de rénovation et de reconversion de la maison de repos Marie-Louise à Wemmel en appartements de résidence-services ont été achevés dans le courant

Revenus locatifs (30 juin 2016) (en millions €)



20%

**AUGMENTATION DU CHIFFRE
D'AFFAIRES CONSOLIDÉS**

60 Mio €

REVENUS LOCATIFS

du mois de janvier 2016. Le site compte désormais 30 appartements de résidence-services. Le site est exploité par une entité du groupe Armonea.

Mise en exploitation de l'extension de la maison de repos Helianthus à Melle (Province de la Flandre orientale, Belgique)

Aedifica a annoncé le 18 avril 2016 la mise en exploitation de l'extension de la maison de repos Helianthus à Melle (Province de Flandre orientale, Belgique). Pour rappel, le site de Melle a été acquis en 2013. Dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos, la réalisation d'une extension de l'immeuble existant (par la construction de 22 appartements de résidence-services) était déjà prévue. Cette extension a permis de porter la capacité d'accueil du site à 69 unités (42 lits en maison de repos et 27 appartements de résidence-services) et est en exploitation depuis le 15 avril 2016. Le site est situé dans un parc privatif verdoyant de 1 ha, dans un quartier résidentiel. Il comprend une maison de repos et un immeuble de résidence-services. Ce dernier est exploité, via l'ASBL Helianthus, par le groupe Senior Living Group (un acteur de référence dans le monde des soins aux seniors, faisant partie du groupe Korian), sur base d'un contrat à long terme triple net de 27 ans. Le montant investi pour l'extension s'est élevé à environ 4 millions €, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %.

Extension de la maison de repos Die Rose im Kalletal à Kalletal (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

Aedifica a annoncé la levée des conditions suspensives pour l'acquisition de l'extension de la maison de repos Die Rose im Kalletal à Kalletal (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne), comme annoncé dans le communiqué de presse du 1^{er} octobre 2015. Le prix d'acquisition a été payé et la jouissance de l'immeuble est acquise par une filiale d'Aedifica SA avec effet au 15 juin 2016. L'extension de la maison de repos est constituée d'un nouvel immeuble de 28 lits destiné à l'accueil des personnes souffrant de démence. Cette extension permet à l'exploitant (Medeor Senioren-Residenzen GmbH) de porter la capacité d'accueil du site à 97 unités. Die Rose im Kalletal est situé dans le centre de Kalletal (14.000 habitants). La maison de repos a été acquise en 2014 via Aedifica Luxemburg I SARL, une filiale d'Aedifica SA. La maison de repos est donnée en location sur base d'un contrat à long terme double net de 23 ans. Le montant investi pour l'extension s'est élevé à moins de 3 millions €, générant un rendement locatif double net de plus de 6 %.



HELIANTHUS
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS



DIE ROSE IM KALLETAL
ALLEMAGNE -
LOGEMENT DES SENIORS

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 2016.

Les chantiers progressent pour les projets suivants:

- 't Hoge phase II (extension et rénovation d'une maison de repos à Courtrai, Flandre occidentale, Belgique) ;
- Molenenk (construction d'une résidence de soins à Deventer, Overijssel, Pays-Bas) ;
- Villa Temporis (construction d'une maison de repos et rénovation de l'immeuble de résidence-services à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;
- Au Bon Vieux Temps (construction d'une maison de repos à Mont-Saint-Guibert, Brabant wallon, Belgique) ;
- Op Haanven phase II (extension et rénovation d'une maison de repos à Veerle-Laakdal, Anvers, Belgique) ;
- La Ferme Blanche (extension et rénovation d'une maison de repos à Remicourt, Liège, Belgique) ;
- Vinkenbosch phase I (extension d'une maison de repos à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;



SZ AGO DRESDEN
ALLEMAGNE –
LOGEMENT DES SENIORS

- Prinsenhof (extension et rénovation d'une maison de repos à Koersel, Limbourg, Belgique)
- Air du Temps (extension et rénovation d'une maison de repos à Chênée, Liège, Belgique) ;
- Plantijn (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen, Anvers, Belgique) ;
- Glabbeek (construction d'une maison de repos à Glabbeek, Brabant flamand, Belgique).

2.1.6. FINANCEMENT

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

- prolongation en novembre 2015 d'une ligne de crédit bilatérale de 25 millions € fournie par la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Nord France (« CENFE »), portant son échéance de juin 2016 à juillet 2018 ;
- refinancement en février 2016 de la ligne de crédit bilatérale de 30 millions € fournie par ING (qui devait échoir en juin 2016) pour porter son échéance à 2021 ;
- nouvelles lignes de crédit bilatérales fournies par ING en février 2016 (2 x 30 millions €, échéant en 2022 et en 2023) ;
- reprise en mars 2016 d'un crédit d'investissement accordé par Förde Sparkasse (4 millions € échéant en 2019) ;
- nouvelles lignes de crédit bilatérales fournies par Deutsche Postbank en avril 2016 pour un total de 35 millions € échéant en 2021 ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 25 millions € fournie par Caisse d'Épargne et de Prévoyance Nord France Europe en juin 2016, échéant en 2021 ;
- refinancement (45 millions €) et extension (15 millions €) en juin 2016 des lignes de crédit bilatérales fournies par BNP Paribas Fortis (qui devaient échoir en juillet et août 2016) pour porter leur échéance à 2022 (30 millions €) et 2023 (30 millions €) ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 60 millions € fournie par Belfius en juin 2016, échéant en 2023 ;
- refinancement (75 millions €) et extension (35 millions €) en juin 2016 des lignes de crédit bilatérales fournies par KBC (qui devaient échoir en janvier 2017) pour porter leur échéance à 2022 (40 millions €), 2023 (40 millions €) et 2024 (30 millions €).

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

	Lignes	Utilisations
• 2016/2017 :	30	30
• 2017/2018 :	92	60
• 2018/2019 :	131	111
• 2019/2020 :	80	80
• 2020/2021 :	91	66
• 2021/2022 :	95	75
• > 2022/2023 :	234	58
Total	753	480
Durée résiduelle moyenne (années)	4,5	3,7

Ce sont ainsi pas moins de 400 millions € de financements bancaires qui ont été conclus ou renégociés au cours de l'exercice 2015/2016.

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

Les cessions d'appartements de résidence-services à Tirmont progressent : au 30 juin 2016, 48 des 49 appartements ont été cédés. Le solde à céder est inférieur à 1 million €. A ceci s'ajoutent les appartements de résidence-services à Residentie Poortvelden (voir point 2.1.1. ci-dessus) pour 4 millions €.

Par ailleurs, les actes de cession de terrains excédentaires à Laarne ont été passés les 10 et 23 juin 2016, pour un montant cumulé d'un million €.

• Aedifica remporte deux prix en matière de communication financière

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

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

• Inclusion d'Aedifica dans l'indice MSCI Small Caps Europe le 1^{er} décembre 2015

Depuis le 1^{er} décembre 2015, l'action Aedifica est incluse dans l'indice MSCI Small Caps Europe. Aedifica a en effet satisfait à tous les critères d'éligibilité, déterminés par MSCI, lors de la revue semestrielle de la composition des indices en novembre 2015.

MSCI (« Morgan Stanley Capital International ») est un indice boursier européen lancé par Morgan Stanley Capital International regroupant des sociétés cotées au niveau mondial.

2.2. OPÉRATIONS SURVENUES APRÈS LA CLÔTURE DU 30 JUIN 2016

2.2.1. INVESTISSEMENTS

Accord pour l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos en Allemagne

Le 6 juillet 2016, Aedifica a annoncé la signature d'une convention concernant l'acquisition de deux sociétés luxembourgeoises, propriétaires de cinq maisons de repos en Allemagne. Cette convention était soumise à des conditions suspensives (principalement de nature administrative) qui ont été levées le 31 août 2016. Le portefeuille comprend cinq maisons de repos dans les länder allemands de Saxe-Anhalt, de Bavière et de Berlin. 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 accueille 136 résidents. La maison de repos Rosenpark est située à Uehfeld, près de Höchststadt (13.000 habitants, land de Bavière), à 40 km de Nuremberg. Le site se trouve en lisière d'un quartier résidentiel dans un environnement verdoyant. La maison de repos a été construite en 2003 et accueille 79 résidents. La maison de repos Patricia est située dans un quartier résidentiel animé de Nuremberg (500.000 habitants, land de Bavière), à proximité de différentes infrastructures de loisirs. La maison de repos a été construite en 2003 et accueille 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). Le site bénéficie d'un environnement verdoyant. La maison de repos a été construite en 2002 et accueille 161 résidents. La maison de repos Frohnau est située à Berlin (3.562.000 habitants, land de Berlin). Le site bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel verdoyant et accueille 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. Cet investissement s'est réalisé via l'acquisition du contrôle de deux sociétés luxembourgeoises, propriétaires des immeubles. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. L'exploitant des maisons de repos est le groupe Vitanas, une société allemande présente sur le marché privé des soins aux seniors depuis 1969. Vitanas gère actuellement plus de 5.000 lits dans 39 sites. Le groupe compte plus de 4.300 collaborateurs. 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'un portefeuille de 8 sites de logement des seniors en Belgique

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

> 400 Mio €

FINANCEMENTS BANCAIRES CONCLUS OU RENÉGOCIÉS AU COURS DE L'EXERCICE 2015/2016

le communiqué de presse du 24 mai 2016. Le lecteur se réfère utilement à la section 2.1.1. ci-dessus pour le descriptif des sites acquis, sachant que la construction des sites Oosterzonne et Ezeldijk s'est entretenu achevée. L'opération s'est réalisée comme suit :

- Ezeldijk a été acquise sous régime TVA.
- Le contrôle des sept autres immeubles a été obtenu par l'acquisition d'une participation majoritaire dans des sociétés immobilières. D'ici la fin d'année, Aedifica acquerra la participation minoritaire résiduelle dans ces sociétés, d'une valeur d'environ 20 millions €.

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 d'une durée résiduelle moyenne de 12 ans.

3. SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2016

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 2016

Durant l'exercice (1^{er} juillet 2015 – 30 juin 2016), **la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** a augmenté de 147 millions €, passant d'une juste valeur de 983 millions € à 1.131 millions € (soit 1.157 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement de 26 millions € et les actifs détenus en vue de la vente de 5 millions €). Cette croissance (de 15 %) 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 (+16,9 millions € ou +1,5 %). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +17,6 millions €, ou +2,1 % ;
- immeubles à appartements : +0,3 million €, ou +0,2 % ;
- hôtels et autres : -1,1 million €, ou -1,5 %.

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

	30 juin 2016	30 juin 2015
Revenus locatifs	59.822	49.903
Charges relatives à la location	-35	-50
Résultat locatif net	59.787	49.853
Charges opérationnelles ¹	-12.173	-10.831
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	47.614	39.022
Marge d'exploitation ² (%)	80%	78%
Résultat financier hors IAS 39	-12.707	-13.148
Impôts	-581	-376
Résultat hors variations de juste valeur	34.326	25.498
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Résultat hors variations de juste valeur par action (€/action)	2,43	2,39
Résultat hors variations de juste valeur	34.326	25.498
Impact IAS 39 ³	-5.685	374
Impact IAS 40 ⁴	10.775	19.259
Impact IAS 40 ⁵	731	428
Impact IAS 40 ⁶	120	-395
Ecart d'arrondi	-1	1
Résultat net (part du groupe)	40.266	45.165
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	14.122.758	10.658.981
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,85	4,24

1. Rubriques IV à XV du compte de résultats. 2. Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net. 3. Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers. 4. Variation de la juste valeur des immeubles de placement. 5. Résultat sur vente d'immeubles de placement. 6. Impôts différés.

Au 30 juin 2016, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 165 biens, d'une surface bâtie totale de 547.000 m², constitués principalement de :

- 80 sites de logement des seniors d'une capacité de 7.397 résidents ;
- 865 appartements ;
- 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 74 % logement des seniors ;
- 20 % immeubles à appartements ;
- 6 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 86 % en Belgique dont :
 - 48 % en Flandre ;
 - 27 % à Bruxelles ;
 - 11 % en Wallonie ;
- 12 % en Allemagne ;
- 2 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation** (voir lexique) pour la partie non meublée du portefeuille (représentant 94 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) atteint 98,1 % au 30 juin 2016. Il est encore supérieur au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (97,9 % au 30 juin 2015).

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 6 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 78,6 % sur l'exercice 2015/2016, en légère hausse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2014/2015 (78,3 %) et en légère baisse par rapport au dernier taux d'occupation publié (79,3 % au 31 mars 2016).

Le **taux d'occupation global** du portefeuille a atteint 98 % au 30 juin 2016.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, identique à celle du 30 juin 2015. 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 2015 au 30 juin 2016. 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 20 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 59,8 millions €. Il est supérieur au budget grâce aux nombreuses acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice 2015/2016 qui n'avaient pas été budgétées.

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (+10 millions €, soit +19,9 %, ou +0,5 % à périmètre constant) sont présentées ci-dessous :

- logement des seniors : +10,0 millions €, soit +29,2 % (ou +0,8 % à périmètre constant) ;
- Immeubles à appartements : -0,1 million €, soit -1,1 % (ou -1,1 % à périmètre constant) ;
- hôtels et autres : +0,1 million €, soit +2,4 % (ou +2,4 % à périmètre constant).

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+29,2 % à périmètre variable et +0,8 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà près de 74 % du chiffre d'affaires et près de 91 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille du Groupe.

Les revenus locatifs des immeubles à appartements et des hôtels sont stables.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 59,8 millions € (+20 % par rapport au 30 juin 2015).

Le **résultat immobilier** atteint 58,4 millions € (30 juin 2015 : 48,3 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 54,2 millions € (30 juin 2015 : 44,1 millions €), soit une marge opérationnelle (voir lexique) de 91 % (30 juin 2015 : 89 %).

Après déduction des frais généraux de 6,7 millions € (30 juin 2015 : 5,4 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 22 % à 47,6 millions € (30 juin 2015 : 39,0 millions €), représentant une marge d'exploitation (voir lexique) de 80 % (30 juin 2015 : 78 %) et est supérieur au budget.

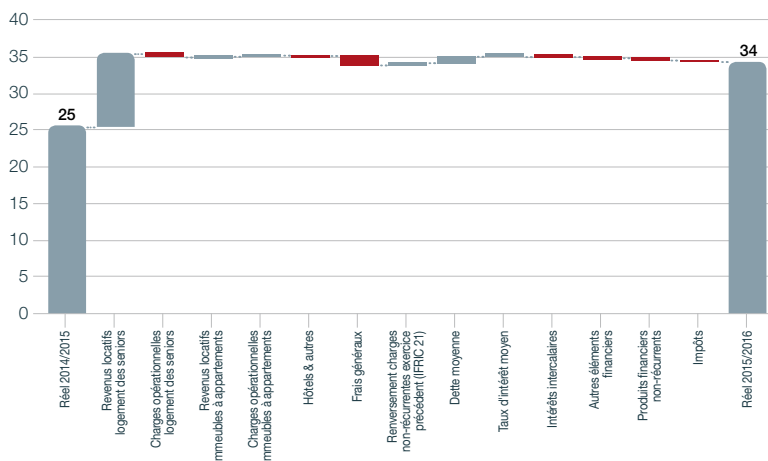
Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 11,9 millions € (30 juin 2015 : 12,8 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (2,9 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est inférieur à celui de l'exercice 2014/2015 (3,0 %) et du budget (3,0 %). En tenant compte des autres produits et charges de nature financière (dont les produits non-récurrents de 0,1 million €, détaillés en note annexe 21 des états financiers consolidés ci-joints), 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 du résultat hors variations de juste valeur comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 12,7 millions € (30 juin 2015 : 13,1 millions €, comprenant des produits non-récurrents de 0,4 million € détaillés en note annexe 21 ci-jointe), inférieure au budget.

Les **impôts** se composent des impôts exigibles et des impôts différés. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (charge de 0,6 million € ; 30 juin 2015 : charge de 0,4 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 au budget. Les impôts différés sont commentés plus bas.

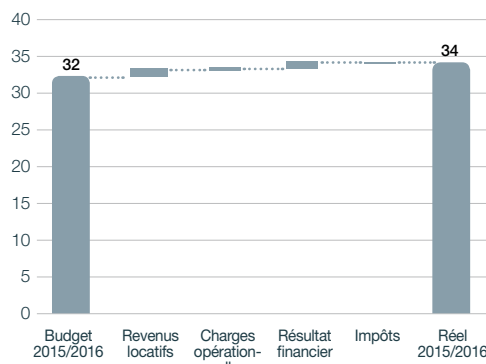
Le **résultat hors variations de juste valeur** a atteint 34,3 millions € (30 juin 2015 : 25,5 millions €), soit 2,43 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2015 : 2,39 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget.

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 place-

Résultat hors variations de juste valeur (30 juin 2016) (en millions €)



Résultat hors variations de juste valeur vs budget (30 juin 2016) (en millions €)



80%

MARGE D'EXPLOITATION
AU 30 JUIN 2016

153 Mio€

AUGMENTATION DE CAPITAL
NUMÉRAIRE DU 29 JUIN 2015

ment (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) :

- 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 2015 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2016) prise en résultat a été de +1,5 %, soit +16,9 millions € (30 juin 2015 : +1,5 % ou +14,5 millions €). Une variation de juste valeur de -6,1 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (contre +4,7 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 10,8 millions € (contre +19,3 millions € pour l'exercice précédent). Les plus-values de cessions (0,7 million € ; 0,4 million € au 30 juin 2015) 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 à taux 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 acquises en décembre 2014), qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur (voir note annexe 56). L'**impact IAS 39** (variations de juste valeur) pris en résultat au 30 juin 2016 représente une charge de 5,7 millions € (30 juin 2015 : produit de 0,4 million €).
- Les **impôts différés** (produit de 0,1 million € au 30 juin 2016 ; charge de 0,4 million € au 30 juin 2015) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont donc exclus du résultat hors variations de juste valeur.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 40,3 millions € (30 juin 2015 : 45,2 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 2,85 € (30 juin 2015 : 4,24 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 32,2 millions € (30 juin 2015 : 25,4 millions €), en augmentation de 27 %, 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 2,27 € par action (30 juin 2015 : 2,33 € par action).

3.3 BILAN CONSOLIDÉ

Au 30 juin 2016, l'actif du bilan d'Aedifica est composé à 99 % (30 juin 2015 : 99 %) d'**immeubles de placement**, 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 Stadim SCRL, de Crombrugge & Partners SA et CBRE GmbH) pour un montant de 1.157 millions € (30 juin 2015 : 1.005 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation, y compris les actifs détenus en vue de la vente (30 juin 2016 : 1.131 millions € ; 30 juin 2015 : 983 millions €), en augmentation de 147 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique principalement pour 105 millions € par les opérations d'investissement (voir sections 2.1.1., 2.1.2. et 2.1.3. ci-dessus), pour 2 millions € par les opérations de désinvestissements (voir point 2.1.7. ci-dessus), pour 21 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.4. ci-dessus) et pour 17 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (30 juin 2016 : 26 millions € ; 30 juin 2015 : 22 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 1 % du total du bilan (30 juin 2015 : 1 %).

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en numéraire d'octobre 2010, de décembre 2012 et de juin 2015. Il s'élève à 374 millions € au 30 juin 2016 (30 juin 2015 : 371 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2016 s'élève quant à elle à 156 millions € (30 juin 2015 : 151 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 :

- 668 millions € hors impact IAS 39 (30 juin 2015 : 636 millions €, comprenant encore le dividende de 22 millions € qui a entretemps été payé, en octobre 2015) ;
- ou à 621 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2015 : 598 millions €, comprenant encore le dividende de 22 millions € qui a entretemps été payé, en octobre 2015).

Au 30 juin 2016, 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 499 millions € (30 juin 2015 : 377 millions €), dont 479 millions € (30 juin 2015 : 367 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 42,5 % au niveau consolidé (30 juin 2015 : 37,0 %) et 40,4 % au niveau statutaire (30 juin 2015 : 36,9 %). 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 263 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 752 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 35 % 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 204 millions € à actif constant, 512 millions € à actif variable et à une diminution de la juste valeur de 29 %.

Les autres passifs de 54 millions € (30 juin 2015 : 45 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2016 : 46 millions € ; 30 juin 2015 : 38 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 42,59 € par action du 30 juin 2015 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2015, et doit donc être corrigé de 1,56 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2016. Ce montant correspond au montant total du dividende (22 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2015 (14.045.931).

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39 et après prise en compte du paiement du dividende 2014/2015 en octobre 2015, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 47,08 € au 30 juin 2016 contre 43,74 € par action au 30 juin 2015.

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 +1,3 million € (30 juin 2015 : +2,4 millions €), issus de flux opérationnels nets de +50,1 millions € (30 juin 2015 : +36,6 millions €), de flux d'investissement nets de -74,6 millions € (30 juin 2015 : -84,8 millions €) et de flux de financement nets de +25,8 millions € (30 juin 2015 : +50,7 millions €).

Bilan consolidé (x1.000 €)

	30 juin 2016	30 juin 2015
Immeubles de placement (juste valeur) ¹	1.156.834	1.005.163
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	15.832	14.073
Autres actifs	496	1.048
Total des actifs	1.173.162	1.020.284
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	668.155	636.193
Impact IAS 39 ²	-47.407	-37.923
Capitaux propres	620.749	598.270
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	498.796	377.216
Autres passifs	53.617	44.798
Total des capitaux propres et du passif	1.173.162	1.020.284
Taux d'endettement (%)	42,5	37,0

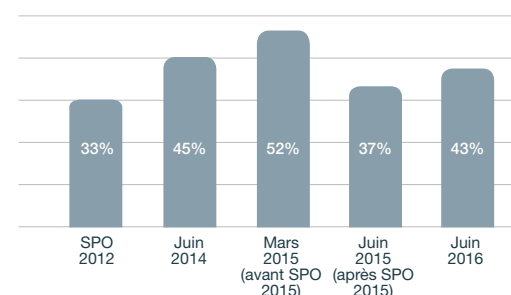
1. Y compris les actifs détenus en vue de la vente.

2. Juste valeur des instruments de couverture (voir note annexe 33).

Actif net par action (en €)

	30 juin 2016	30 juin 2015
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2014/2015, hors IAS 39	47,08	43,74
Impact IAS 39	-3,34	-2,70
Actif net après répartition du dividende 2014/2015	43,74	41,04
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	14.192.032	14.045.931

Taux d'endettement (%)



OVERBEKE
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS



2,10 €/action

DIVIDENDE PROPOSÉ POUR 2015/2016,
REPRÉSENTANT UN PAY-OUT
RATIO STATUTAIRE DE 92 %

3.5 INFORMATION SECTORIELLE

3.5.1. LOGEMENT DES SENIORS

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 44,0 millions € (30 juin 2015 : 34,1 millions €) ou 74 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Les baux étant généralement 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 attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 835 millions € (30 juin 2015 : 694 millions €), soit 74 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

3.5.2. IMMEUBLES À APPARTEMENTS

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 11,8 millions € (30 juin 2015 : 11,9 millions €) ou 20 % 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 7,1 millions € (30 juin 2015 : 7,0 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 219 millions € (30 juin 2015 : 214 millions €), soit 19 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

3.5.3. HÔTELS ET AUTRES

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 4,1 millions € (30 juin 2015 : 4,0 millions €) ou 7 % 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 4,0 millions € (30 juin 2015 : 3,9 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 72 millions € (30 juin 2015 : 73 millions €), soit 6 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

4. AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 28 octobre 2016 d'approuver les comptes annuels au 30 juin 2016 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 2,10 € par action supérieur à la prévision (« budget ») publiée dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015. Le pay-out ratio statutaire atteint dès lors 92 %.

La retenue de précompte mobilier est de 27 % depuis le 1^{er} janvier 2016. 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.

Sur base du nombre d'actions en circulation au 2 septembre 2016, tenant compte des droits y attachés, le résultat statutaire de l'exercice 2015/2016 serait affecté comme présenté dans le tableau ci-contre.

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 4 novembre 2016 (« payment date » du coupon 15 relatif à l'exercice 2015/2016). Le dividende sera versé par transfert bancaire à partir de la même date. Le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 27 % s'élèvera à 1,5330 €.

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

Proposition d'affectation (en €)

	30 juin 2016	30 juin 2015
A. Résultat net	40.340.851	39.443.874
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	8.500.660	14.653.035
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	18.066.033	13.897.832
- exercices antérieurs	0	0
- réalisation de biens immobiliers	730.675	427.591
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-4.382.170	0
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	-134.668	0
- 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	0	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	-5.455.572	461.498
- 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	0	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 (-/+)	-323.638	-133.886
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}	25.778.406	20.341.185
D. Rémunération du capital - autre que C	4.014.266	1.508.041
Résultat à reporter	2.047.519	2.941.613

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 2015/2016, 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 sept filiales stables au 30 juin 2016, dont deux établies en Belgique, trois 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 SARL 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 SARL 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 SARL 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.

• **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 sept 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 La Croix Huart SA, Patrimoniaire Flandria SA, Senior Hotel Flandria SA, Vinkenbosch SA, Heydeveld SPRL, Woon & Zorg Vg Poortvelde SPRL et RL Invest SA. Woon & Zorg Vg Poortvelde SPRL et RL Invest SA ont été absorbées par Aedifica le 4 juillet 2016, tandis que La Croix Huart SA, Patrimoniaire Flandria SA et Senior Hotel Flandria SA ont été absorbées le 2 septembre 2016.

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

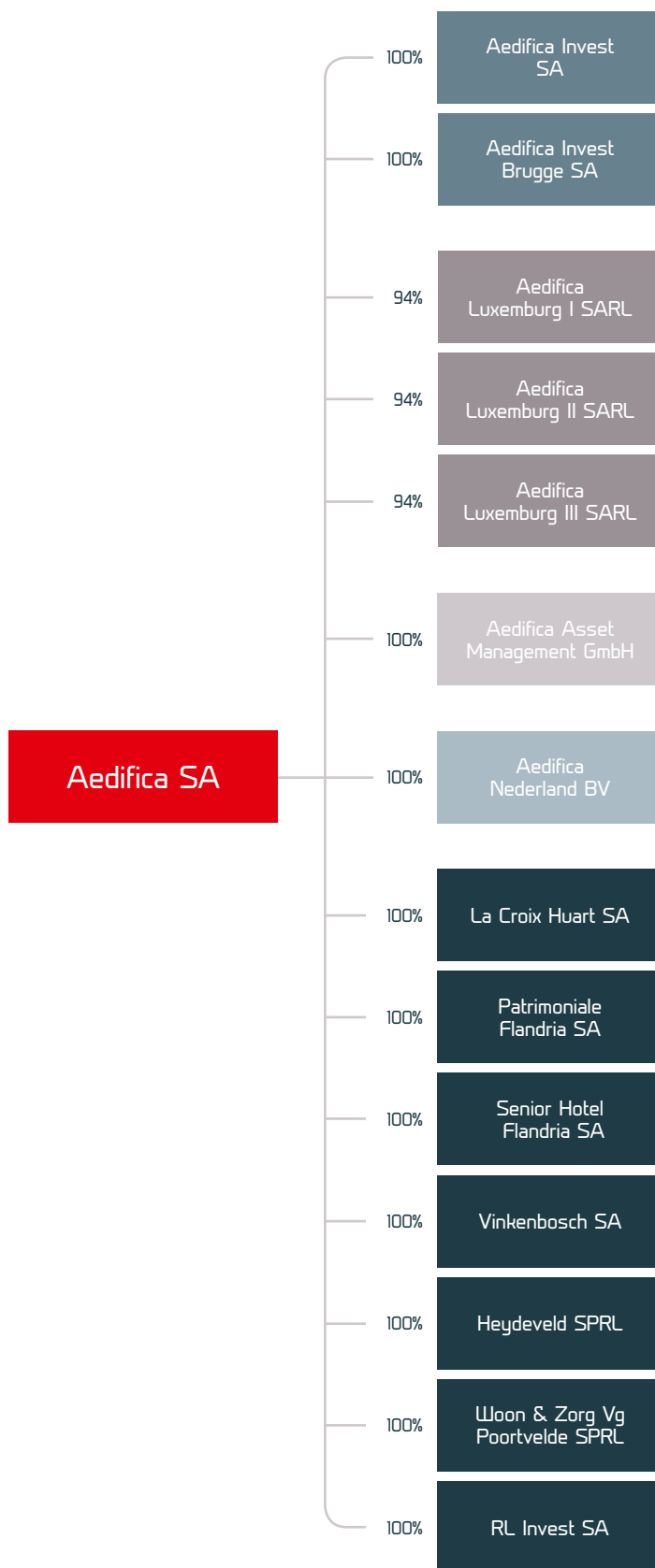
9. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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 2016, le groupe Aedifica ne détenait aucune action propre.

Par ailleurs, au 30 juin 2016, Aedifica SA bénéficie de gages portant sur des actions de la société, constitués dans le cadre d'acquisitions d'immeubles. Ces gages sont détaillés en note annexe 45.3.2 des états financiers consolidés ci-joints.



11. PERSPECTIVES POUR 2016/2017

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue d'établir le budget pour l'exercice 2016/2017 sur une base comparable aux informations financières historiques.

11.1. HYPOTHÈSES

11.1.1. FACTEURS EXTERNES

a) Taux d'indexation des loyers et des charges : conforme aux prévisions mensuelles du Bureau fédéral du plan arrêtées au 5 juillet 2016, à 1,66 % en moyenne sur l'exercice ;

b) Immeubles de placement : évalués à leur juste valeur, sur base d'un taux de croissance nul ;

c) Taux d'intérêt moyen, avant activation des intérêts intercalaires : 2,5 %, sur base de la courbe des taux euribor telle qu'elle se présentait le 30 juin 2016, des marges bancaires et des couvertures en cours ;

d) 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 290 millions €, sont supposés payés en espèces (à l'exception de 4 millions € qui devraient faire l'objet de l'émission de nouvelles actions Aedifica dans le cadre du projet Jardins de la Mémoire) et représentent principalement (i) les montants décaissés dans le cadre des projets en cours, et (ii) 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 50 millions €, à payer en espèces, et générant des loyers d'un niveau conforme aux pratiques du marché actuel.

e) Hypothèses financières :

- Trésorerie moyenne de 4 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 le résultat hors variations de juste valeur, 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.
- Ses investissements en appartements lui offrent un potentiel de plus-values.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 753 millions € dont seulement 30 millions € arriveront à échéance d'ici la fin de l'exercice 2016/2017. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont en grande partie couverts par des instruments de couverture (interest rate swaps, caps ou collars).



RESIDENTIE
POORTVELDEN
BELGIQUE –
LOGEMENT DES SENIORS

- Avec un taux d'endettement consolidé de 42,5 % au 30 juin 2016 (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 252 millions € d'engagements au 30 juin 2016 – auxquels il convient d'ajouter 60 millions € pour l'acquisition sous conditions suspensives annoncée le 6 juillet 2016 et réalisée le 31 août 2016 –, dont approximativement 228 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de quatre 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 2016/2017, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 76 millions € menant à un résultat hors variations de juste valeur de 42 millions €, ou 2,97 € par action, permettant la distribution d'un dividende brut de 2,25 € par action, en croissance par rapport à celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2015/2016. Le résultat net serait sur cette base de 42 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 13,1 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 révisoriale. 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 rapport 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 et en application du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, 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 2 septembre 2016 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 2016-2017:

- Date : 30 juin 2017
- Résultat hors variations de juste valeur : 42 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.

1. Agissant au nom d'une SPRL.

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 2015/2016.

Bruxelles, le 2 septembre 2016

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

12. CONFLITS D'INTÉRÊTS

Deux occurrences de conflits d'intérêts ont eu lieu au cours de l'exercice et sont explicitées ci-dessous.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 2 SEPTEMBRE 2015 : RÉMUNÉRATION VARIABLE DU COMITÉ DE DIRECTION

« En application de l'article 523 du Code des sociétés, les membres du Comité de direction (Mme Sarah Everaert, 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.

M. Pierre Iserby, président 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 2014/2015 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 : 30 %, 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 2013/2014 et consignés dans les avenants aux conventions de management signés le 25 août 2014 en ce qui concerne le CEO et le CFO, et consignés dans les récentes conventions de management en ce qui concerne le COO et le CLO. 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 IAS 39 et IAS 40 par action (pondération 25 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (pondération de 30 %), 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 20 %). 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 166.000 € au CEO, 125.000 € au CFO, 30.000 € au COO et 3.750 € au CLO.

(ii) En ce qui concerne l'exercice 2015/2016, le comité propose que la rémunération variable soit égale au maximum à un certain pourcentage de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension (CEO et CFO : 50 % ; COO et CLO : 40 %). Elle ne sera toutefois accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 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 IAS 39 et IAS 40 par action (25 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (25 %), la marge d'exploitation consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (25 %), et la gestion des équipes du Groupe (25 %).

(iii) 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, 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. »

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 20 JUIN 2016 : RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU COMITÉ DE DIRECTION

« Mme Adeline Simont, présidente du comité de nomination et de rémunération, propose de faire rapport sur la réunion du comité de nomination et de rémunération qui s'est tenue le 30 mai 2016, les trois points suivants ayant été couverts lors de cette réunion : (i) résultats de l'étude de benchmarking de la rémunération des quatre membres du comité de direction ; (ii) délibération du comité de nomination et de rémunération quant aux rémunérations des membres du comité de direction et proposition au conseil d'administration ; (iii) évaluation du fonctionnement du conseil d'administration. En application de l'article 523 du Code des sociétés, les administrateurs exécutif membres du comité de direction (M. Stefaan Gielens, M. Jean Kotarakos), ainsi que les autres membres du comité de direction (Mme Sarah Everaert,

Mme Laurence Gacoin), annoncent qu'ils ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la société dont ils informeront le commissaire, et quittent la séance.

Mme Adeline Simont fait ensuite rapport au conseil sur les délibérations du comité, et distribue un projet de procès-verbal de la réunion du 30 mai 2016 en séance. Il en ressort les éléments suivants :

- (i) l'étude de benchmarking susmentionnée a été réalisée par un consultant extérieur spécialisé, et ses résultats ont été présentés en détail le 30 mai 2016 aux membres du comité ainsi qu'au CEO et au président du conseil ;
- (ii) il a été décidé (en l'absence du CEO) de proposer au conseil d'administration de revoir les différentes composantes de la rémunération des quatre membres du comité de direction comme suit :

- CEO : augmentation de la rémunération fixe annuelle à 400.000 € (composante découlant de la convention de management) à compter du 1^{er} juillet 2016 à laquelle il convient d'ajouter 110.000 € (composante découlant du « long term incentive plan ») pour l'exercice 2016/2017, et augmentation de la rémunération variable maximale à 194.600 € pour l'exercice 2016/2017, sur base de critères encore à déterminer ;
- CFO, COO et CLO :
 - augmentation de la rémunération fixe de 3 % à compter du 1^{er} juillet 2016 (composante découlant des conventions de management, hors indexation éventuellement prévue à cette date) pour chacun des intéressés, augmentation de la rémunération variable maximale à 303.122 € pour l'exercice 2016/2017 pour les trois intéressés pris globalement, sur base de critères encore à déterminer ;
 - participation au « long term incentive plan » à hauteur de 90.000 € pour le CFO (montant inchangé par rapport à l'exercice 2015/2016), de 40.000 € pour le COO et de 40.000 € pour le CLO.

De plus, le comité a décidé de proposer au conseil d'accorder au COO et au CLO un remboursement forfaitaire de frais de représentation d'un montant mensuel de 300 € chacun, dont bénéficié déjà le CEO et le CFO.

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.

A la suite de la décision du conseil d'administration du 2 octobre 2015, dans le cadre du capital autorisé (voir



RESIDENTIE
SPOENPARK
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS

section 2 du présent rapport de gestion consolidé), le capital a été augmenté à concurrence de 523.955,84 € pour le porter de 370.640.990,50 € à 371.164.946,34 € par voie d'apport en nature. 19.856 actions nouvelles sans désignation de valeur nominale, ont été émises, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Ces actions participent au résultat prorata temporis de la société de l'exercice 2015/2016 à partir de la date d'émission, à l'exception du caractère nominatif (jusqu'à la date du détachement du coupon relatif à l'exercice 2015/2016) mentionné ci-dessus et du droit au dividende prorata temporis.

A la suite de la décision du conseil d'administration du 17 décembre 2015, dans le cadre du capital autorisé (voir section 2 du présent rapport de gestion consolidé), le capital a été augmenté à concurrence de 2.748.340,46 € pour le porter de 371.164.946,34 € à 373.913.286,80 € par voie d'apport en nature. 104.152 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 2015 au résultat de la société de l'exercice 2015/2016.

A la suite de la décision du conseil d'administration du 24 mars 2016, dans le cadre du capital autorisé (voir section 2 du présent rapport de gestion consolidé), le capital a été augmenté à concurrence de 582.985,31 € pour le porter de 373.913.286,80 € à 374.496.272,11 € par voie d'apport en nature. 22.093 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 2015 au résultat de la société de l'exercice 2015/2016.

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

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.

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.

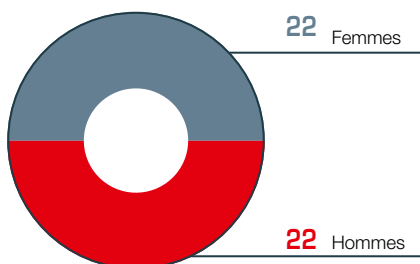
Une étude de probabilité de présence d'amiante et d'identification des risques afférents est réalisée lors de chaque nouvel investissement. Toutes les applications amiante identifiées et présentant un risque pour l'être humain sont retirées des immeubles. Les applications résiduelles et non significatives 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.

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 énergétique 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.

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.

Mixité chez Aedifica



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 sélectif des déchets.

14.2 ASPECTS SOCIAUX

Le conseil d'administration d'Aedifica est composé de 10 administrateurs, dont 4 femmes et 6 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 déjà assurée dans la configuration actuelle du conseil d'administration, le ratio de mixité de 40 % dépassant le seuil d'un tiers fixé par la loi pour l'exercice comptable qui démarrera 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 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 2016, l'équipe se composait de 42,2 équivalents temps plein, soit 44 personnes (35 personnes au 30 juin 2015) dont 22 femmes et 22 hommes, ou 32 employés et 12 ouvriers. Aedifica a enregistré au cours de l'exercice une moyenne de 13 heures de formation par équivalent temps plein (19 heures au 30 juin 2015). La moyenne d'âge de l'équipe est de 41 ans, supérieure à celle au 30 juin 2015 (40 ans).

Aedifica relève des commissions paritaires 100 (ouvriers) et 200 (employés). La rémunération proposée par Aedifica reste positionnée par référence aux rémunérations de

42

ÉQUIVALENTS TEMPS PLEIN

RÉSIDENCE DE
LA HOUSSIÈRE
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS





OASE TIENEN
BELGIQUE –
LOGEMENT DES SENIORS

marché pour des fonctions similaires. Elle comprend pour l'exercice 2015/2016 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 (comme par exemple par la rénovation de l'immeuble Freesias et certains immeubles de l'Ensemble Souveraine à Bruxelles), 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 aux Pays-Bas (en Belgique : Résidence Palace et immeuble rue du Lombard à Bruxelles, hôtel Martin's Brugge, hôtel Martin's Klooster à Louvain ; aux Pays-Bas : Holland à Utrecht, Benvenuta à Hilversum, Walgaerde à Hilversum), et contribue ainsi à la préservation du patrimoine, tant en Belgique qu'aux Pays-Bas.

Aedifica dispose d'un programme de roadshows semestriels et annuels en Belgique mais aussi à l'étranger (Luxembourg, Amsterdam, Londres, Paris, Francfort), 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 plus récemment à la nouvelle législation concernant les sociétés immobilières réglementées, et 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.

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 2016, le capital social était fixé à 374.496.272,11 €, représenté par 14.192.032 actions représentant chacune 1/14.192.032^{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. Dans ce cas, ces nouvelles actions doivent rester nominatives jusqu'à la distribution du dividende. 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 14.192.032 actions Aedifica sont cotées sur le marché continu de Euronext Brussels, à l'exception des 19.856 actions Aedifica qui ont été émises le 2 octobre 2015 et qui ne seront admis à la cotation sur Euronext Brussels qu'à partir du détachement du coupon relatif à l'exercice 2015/2016 prévu en principe le 2 novembre 2016.

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'actionnariat du personnel.

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

Au 30 juin 2016, 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

A 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 74.230.000,00 € 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 2016 s'élève à 70.898.674,23 €.

Il sera proposé aux actionnaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 octobre 2016 (l'assemblée générale extraordinaire du 11 octobre 2016 sera en effet probablement une assemblée de carence) d'augmenter

le capital social en application des articles 603 et suivants du Code des sociétés en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de 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 €, pendant la période de cinq ans à compter de la publication des décisions aux Annexes du Moniteur belge.

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. Les actions propres prises en gage au 30 juin 2016 sont commentées en section 10 du présent rapport de gestion consolidé.

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 26 août 2011, 11 juillet 2012, 27 juin 2013, 5 août 2013, 10 juillet 2014 et 15 juin 2016 (crédits bilatéraux conclus avec BNP Paribas Fortis), les conventions de crédit du 24 octobre 2011, 25 juin 2012, 4 avril 2013, 28 avril 2014 et 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 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 conseil d'administration. La convention de crédit conclue le 30 juin 2015 avec la Caisse d'Épargne 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 6 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 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.

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 SIF 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/



RÉSIDENCE AUGUSTIN
BELGIQUE -
LOGEMENT DES SENIORS

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 12 à 137 du présent rapport financier annuel.

Fait à Bruxelles, le 2 septembre 2016.