

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

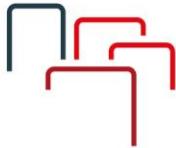
AEDIFICA

Société anonyme

Société immobilière réglementée publique de droit belge
Siège social : Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles
Numéro d'entreprise : 0877.248.501 (RPM Bruxelles)
(la « Société »)

Rapport financier semestriel 2015/2016

- **5 sites de logement des seniors entrés dans le portefeuille depuis le début de l'exercice 2015/2016**
- **Le logement des seniors représente 72 % du portefeuille**
- **Taux d'occupation au 31 décembre 2015 : 98,3 % pour la partie non meublée du portefeuille et 81,0 % pour les immeubles à appartements meublés**
- **Revenus locatifs en hausse de 25 % par rapport au 31 décembre 2014, supérieurs au budget**
- **Résultat hors IAS 39 et IAS 40 en hausse de 43 %, supérieur au budget**
- **Juste valeur des immeubles de placement de 1.065 millions €, en hausse de 60 millions € (soit +6 %) par rapport au 30 juin 2015, dont 8 millions € pris en résultat**
- **Taux d'endettement de 39,9 % au 31 décembre 2015**
- **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**
- **Prévision inchangée pour le dividende de l'exercice en cours (2,05 € brut par action)**



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

I. Rapport de gestion intermédiaire

1. Résumé de l'activité du 1^{er} semestre 2015/2016

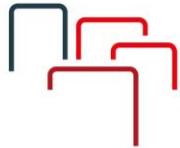
La pertinence de la stratégie d'Aedifica, qui s'articule principalement autour de la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, a continué à lui valoir la confiance du marché, comme le démontre l'évolution du cours de l'action passant de 50,30 € au 30 juin 2015 à 60,56 € au 31 décembre 2015.

Le semestre sous revue a été marqué par une série de nouveaux investissements, exclusivement dans le secteur du logement des seniors. Ce sont ainsi deux immeubles (la maison de repos Résidence de la Houssière dans la Province du Hainaut et l'immeuble de résidence-services Senior Flandria dans la Province de Flandre occidentale) qui ont tout d'abord rejoint le patrimoine belge du Groupe, quelques jours après l'augmentation de capital en espèces de 153 millions € clôturée avec succès le 29 juin 2015. Il a aussi vu l'achèvement des chantiers de rénovation et/ou d'extension des maisons de repos Salve à Brasschaat (Province d'Anvers) et Pont d'Amour à Dinant (Province de Namur). Ensuite, le Groupe a procédé début octobre à l'acquisition de deux maisons de repos (Vinkenbosch à Hasselt dans la Province du Limbourg et Heydeveld à Opwijk dans la Province du Brabant flamand), et a conclu des accords de principe pour la construction d'une maison de repos à Malines (Province d'Anvers) et pour un nouveau projet d'extension d'une maison de repos en Allemagne (à Kalletal en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, entrée en portefeuille en décembre 2014). Enfin, la maison de repos Prinsenhof à Koersel dans la Province du Limbourg a rejoint le portefeuille belge du Groupe mi-décembre 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
Vinkenbosch	Belgique	4	-	12
Kalletal (extension)	Allemagne	-	3	3
Heydeveld	Belgique	9	-	9
Ostende	Belgique	-	11	-
Prinsenhof	Belgique	6	-	4
Total au 31 décembre 2015		39	14	33
Husum	Allemagne	-	7	-
Total au 22 février 2016		39	21	33
				93

Au cours du semestre sous revue, la juste valeur des immeubles de placement a ainsi crû de 60 millions € depuis le début de l'exercice pour s'établir à 1.065 millions €.

Mais Aedifica ne se contente pas d'investir. Elle continue à gérer au mieux son patrimoine, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs en hausse de 25 %, une marge d'exploitation en hausse et des frais financiers maîtrisés. Le résultat net (hors éléments « non cash » dus à l'application des



Rapport financier semestriel Information réglementée

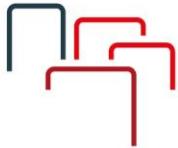
Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

normes comptables sur les instruments financiers et sur les immeubles de placement), a dès lors pu atteindre 16,8 millions € (contre 11,8 millions € au 31 décembre 2014), en croissance de 43 %, ou encore 1,20 € par action (contre 1,14 € au 31 décembre 2014). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget (tant en termes de revenus locatifs que de résultat hors IAS 39 et 40).

Le taux d'endettement consolidé s'élève à 39,9 % au 31 décembre 2015 (contre 37,0 % au 30 juin 2015).

Sans même tenir compte de nouvelles opportunités en Belgique et en Allemagne, la croissance future de la Société est aussi assurée par les engagements d'acquisition, de rénovation, d'extension et de redéveloppement relatifs à de nombreux sites. Ces projets s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de la Société qui porte, dans le segment du logement des seniors, tant sur le renforcement et l'amélioration des sites existants que sur le développement de nouveaux projets en partenariat avec des locataires/exploitants. Le pipeline de projets de ce type arrêté au 31 décembre 2015 représente un budget cumulé de l'ordre de 170 millions € d'engagements, à investir sur un horizon de trois ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets intéressants.

Enfin, en guise de conclusion, il est intéressant de noter que de nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica plébiscitée par le marché, sont actuellement à l'étude, tant en Belgique qu'à l'étranger.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Introduction

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

Sa stratégie repose principalement sur la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, et 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.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (marché continu) depuis 2006. Aedifica apporte à l'investisseur une alternative par rapport à l'investissement direct.

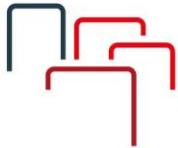
Le présent rapport de gestion intermédiaire constitue une mise à jour du rapport de gestion au 30 juin 2015, compris dans le rapport financier annuel 2014/2015 dont le lexique reprend les définitions des principaux termes techniques utilisés. Seuls les changements significatifs qui ont eu lieu depuis lors sont présentés ici.

3. Evénements importants

3.1. Acquisitions



Projet de construction d'une maison de repos à Malines



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

Le 2 juillet 2015, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la société La Croix Huart SA. La Croix Huart est propriétaire du terrain sur lequel est située la maison de repos Résidence de la Houssière à Braine-le-Comte. La Résidence de la Houssière bénéficie d'une excellente localisation dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Braine-le-Comte, une commune d'environ 20.000 habitants située à une vingtaine de kilomètres de Mons. La maison de repos comprend actuellement 94 lits. 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 :

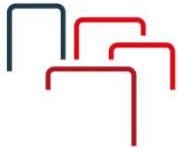
- Acquisition de 100 % des actions de la SA La Croix Huart (le 2 juillet 2015), nue-propriétaire du terrain sur lequel un droit de superficie est constitué ;
- Transfert de la propriété de l'immeuble à la SA La Croix Huart suite à la fin du droit de superficie (le 31 décembre 2015).

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

Aedifica a acquis le 9 juillet 2015 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions des sociétés Senior Hotel Flandria SA et Patrimoniale Flandria SA. Senior Hotel Flandria SA est propriétaire de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria situé à Bruges. Patrimoniale Flandria SA est propriétaire du terrain sur lequel est située la résidence-services. La résidence-services Senior Flandria bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Bruges, chef-lieu de la Province de Flandre Occidentale qui compte environ 117.000 habitants. L'immeuble, qui date de 1991, comprend actuellement 108 appartements d'une chambre et des communs (surface globale d'environ 6.500 m²). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement de seniors qui offre de nombreux services (concierge, 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 Arnonea) 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 %.

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

Le 29 septembre 2015, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord-cadre pour la construction d'une maison de repos. Le site dédié au projet bénéficie d'une bonne localisation, à proximité immédiate du centre de Malines, une ville d'environ 84.000 habitants. Le quartier où se situe le projet, fera l'objet d'un redéveloppement qui devrait être finalisé vers 2025. Le projet pour lequel une demande de permis d'urbanisme sera introduite dans les meilleurs délais, consiste en la construction d'une nouvelle maison



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

de repos qui totalisera 128 unités (100 lits et 28 appartements de résidence-services). Les travaux devraient débuter au cours du troisième trimestre de l'année 2016. La réception provisoire est prévue au cours du troisième trimestre de l'année 2018. Dès réception provisoire des travaux, Aedifica fera l'acquisition (avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société détenant le site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 17 millions €. La maison de repos sera exploitée par l'ASBL Het Spreeuwenhof (une entité du groupe Arnonea) 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.

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

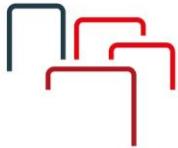
Le 1^{er} octobre 2015, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la société Vinkenbosch SA. Vinkenbosch SA est propriétaire de la maison de repos Vinkenbosch. Elle bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel et verdoyant, à proximité immédiate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

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

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

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

Le 2 octobre 2015, Aedifica a acquis la maison de repos Heydeveld. Elle bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre d'Opwijk. L'immeuble, datant



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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.

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

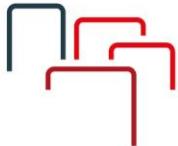
En octobre 2015, Aedifica a conclu un accord-cadre (sous conditions suspensives) lui permettant d'acquérir les actions d'une société. Cette société est propriétaire d'un site de logement des seniors à Ostende. La valeur conventionnelle de ce bien immeuble s'élèvera à environ 11 millions €.

3.1.8. Acquisition de la maison de repos Prinsenhof à Koersel (Province du Limbourg, Belgique)

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 provisoire de l'extension est prévue pour la seconde moitié de 2016. W.Z.C. 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 €. Après les travaux d'extension, elle 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.

3.1.9. Acquisition de la maison de repos Käthe-Bernhardt-Haus à Husum (Schleswig-Holstein, Allemagne)

Le 18 janvier 2016, Aedifica a annoncé la signature de l'acte d'achat d'une maison de repos située en Allemagne. Cet acte est soumis aux conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles qui devraient en principe être levées au cours du 1^{er} semestre de l'année 2016. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance de l'immeuble seront automatiquement acquises. La maison de repos Käthe-Bernhardt-Haus bénéficie d'une excellente



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 (Allemagne). 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. La Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e. V. est 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) sera d'environ 7 % pour une valeur conventionnelle de la maison de repos de l'ordre de 7 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit de la Société et la reprise d'un crédit existant lié à l'immeuble.

3.2. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

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

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

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

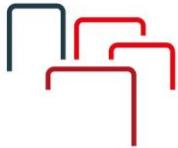
Les travaux d'extension de la maison de repos Pont d'Amour à Dinant ont été achevés au cours du premier trimestre 2015/2016. Le site a désormais une capacité de 150 résidents, contre 74 avant les travaux.

3.2.3. Mise en exploitation de l'extension de la maison de repos Op Haanven 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.

3.2.4. 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 du mois de janvier 2016. Le site compte désormais 30 appartements de résidence-services.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

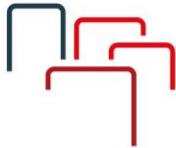
3.3. Cessions

Les cessions d'appartements de résidence-services à Tirlemont commentées dans le rapport financier annuel 2014/2015 progressent : au 31 décembre 2015, 42 des 49 appartements ont été cédés. Le solde des appartements à céder représente environ 1 million €.

3.4. Projets de développement en cours

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.5. Financement

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

- échéance fin octobre 2015 d'une ligne de crédit bilatérale de 30 millions € fournie par ING ;
- prolongation en novembre 2015 de la ligne de crédit bilatérale de 25 millions € fournie par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe (« CENFE »), portant son échéance de juin 2016 à juillet 2018 ;
- 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).

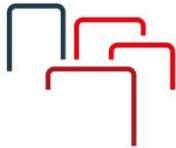
Compte tenu de ces éléments, l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente comme suit (en millions €) :

	<u>Lignes</u>	<u>Utilisation</u>
- 2015/2016 :	-	-
- 2016/2017 :	150	106
- 2017/2018 :	92	60
- 2018/2019 :	127	127
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	32	2
- 2021/2022 :	55	25
- > 2022/2023 :	44	14
Total au 22 février 2016	580	414
Durée résiduelle moyenne (années)	3,2	2,8

3.6. 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Patrimoine consolidé au 31 décembre 2015

Au cours du premier semestre de l'exercice en cours, la juste valeur des **immeubles de placement en exploitation** (y compris les actifs détenus en vue de la vente, représentant environ 1 million €) a augmenté de 61 millions €, passant d'une juste valeur de 983 millions € à 1.044 millions € (soit 1.065 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement et les actifs détenus en vue de la vente). Cette croissance (de 6 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours du premier semestre (voir section 3.1. ci-dessus), de la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir section 3.2. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+8,3 millions € ou +0,8 % sur le premier semestre). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +8,2 millions €, ou +1,1 % ;
- immeubles à appartements : +0,7 million €, ou +0,3 % ;
- hôtels et autres : -0,6 million €, ou -0,8 %.

Les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont désormais composés de 158 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 515.000 m², constitués principalement de :

- 73 sites de logement de seniors d'une capacité de 6.942 résidents ;
- 865 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

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

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

- 88 % en Belgique dont :
 - 47 % en Flandre ;
 - 29 % à Bruxelles ;
 - et 12 % en Wallonie.
- 12 % en Allemagne.

Le **taux d'occupation¹ pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 93 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a atteint un taux record de 98,3 % au 31 décembre 2015, encore supérieur au niveau 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 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 81,0 % sur les six premiers mois

¹ Le taux d'occupation se calcule comme suit :

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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

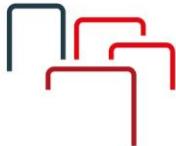
Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

de l'exercice, en hausse par rapport au taux d'occupation réalisé sur les six premiers mois de l'exercice précédent (73,2 %) et par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2014/2015 (78,3 %).

Le **taux d'occupation global²** du portefeuille a atteint 98 % au 31 décembre 2015.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, identique par rapport à celle du 30 juin 2015. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée (comme les emphytéeses) du portefeuille d'Aedifica.

² Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. Rendement brut par secteur d'activité

Le tableau ci-dessous présente le **rendement brut du portefeuille par secteur d'activité**, par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation (augmentée, en ce qui concerne les appartements meublés, du goodwill et de la valeur comptable des meubles).

De manière générale, le rendement brut reste stable (5,8 %) par rapport à son niveau du 30 juin 2015.

31 décembre 2015						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	755.039	217.005	72.112	1.044.156	20.523	1.064.679
Loyers contractuels annuels	44.203	12.081 *	4.491	60.775	-	60.775
Rendement brut (%) **	5,9%	5,5%	6,2%	5,8%	-	-

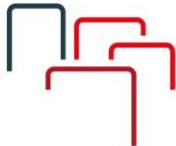
30 juin 2015						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	696.272	214.461	72.696	983.429	21.734	1.005.163
Loyers contractuels annuels	41.038	11.866 *	4.538	57.442	0	57.442
Rendement brut (%) **	5,9%	5,4%	6,2%	5,8%	-	-

31 décembre 2014						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement***
Juste valeur	656.278	210.886	73.439	940.603	30.114	970.717
Loyers contractuels annuels	39.025	11.684 *	4.578	55.287	-	55.287
Rendement brut (%) **	5,9%	5,5%	6,2%	5,9%	-	-

* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

** Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois, augmenté du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés). Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »), les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif étant, en Belgique, entièrement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels. En Allemagne, le rendement net est généralement inférieur au rendement brut, certains frais étant à charge du propriétaire, notamment l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble (contrats « double net »).

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Analyse des comptes consolidés semestriels

Un jeu d'états financiers résumés préparé conformément à la norme IAS 34 est fourni en page 46 du présent rapport financier semestriel. Les sections suivantes du rapport de gestion intermédiaire analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

6.1. Résultats consolidés³

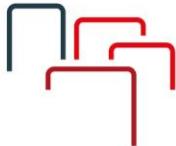
Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	31 décembre 2015	31 décembre 2014
Revenus locatifs	28.654	22.914
Charges relatives à la location	-19	-5
Résultat locatif net	28.635	22.909
Charges opérationnelles*	-5.281	-4.910
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	23.354	17.999
Marge d'exploitation** (%)	82%	79%
Résultat financier hors IAS 39	-6.293	-6.055
Impôts	-241	-151
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	16.820	11.793
Dénominateur (IAS 33)	14.064.202	10.363.753
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	1,20	1,14
 Résultat hors IAS 39 et IAS 40	 16.820	 11.793
Impact IAS 39: variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-951	-3.294
Impact IAS 40: variation de la juste valeur des immeubles de placement	7.866	12.722
Impact IAS 40: résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Impact IAS 40: impôts différés	-363	-116
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	23.372	21.105
Dénominateur (IAS 33)	14.064.202	10.363.753
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	1,66	2,04

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

** Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du 1^{er} semestre 2015/2016 s'inscrit en hausse de +25 % par rapport à celui réalisé sur la même période de l'exercice précédent ; il s'élève à 28,7 millions € et est largement supérieur au budget (c.-à-d. aux prévisions semestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2015/2016 présentées dans le rapport financier annuel 2014/2015), grâce aux cinq acquisitions réalisées depuis le début de l'exercice 2015/2016 qui n'avaient pas été budgétées, et à la bonne performance des immeubles à appartements.

³ Le compte de résultats couvre la période de 6 mois du 1^{er} juillet 2015 au 31 décembre 2015. 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

Revenus locatifs consolidés (x1.000€)	31 décembre 2015	31 décembre 2014	Var. (%) à périmètre constant	Var. (%)
Logement des seniors	20.720	15.120	+0,6%	+37,0%
Immeubles à appartements	5.999	5.848	+2,6%	+2,6%
Hôtels et autres	1.995	2.000	-0,2%	-0,2%
Intersectoriel	-60	-54		
Total	28.654	22.914	+1,0%	+25,1%

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+37,0 % à périmètre variable et +0,6 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère plus de 72 % du chiffre d'affaires et près de 88 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille du Groupe.

Les revenus locatifs des immeubles à appartement sont en hausse de 2,6 %, tandis que ceux des hôtels et autres sont stables.

Après déduction des charges relatives à la location, le **résultat locatif net** atteint 28,6 millions € (+25 % par rapport au 31 décembre 2014).

Le **résultat immobilier** atteint 27,9 millions € (31 décembre 2014 : 22,2 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 26,4 millions € (31 décembre 2014 : 20,3 millions €), soit une marge opérationnelle⁴ de 92 % (31 décembre 2014 : 89 %).

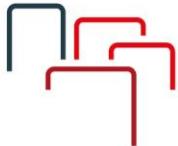
Après déduction des frais généraux de 3,0 millions € (31 décembre 2014 : 2,4 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 30 % à 23,4 millions € représentant une **marge d'exploitation** de 82 % (31 décembre 2014 : 79 %) et est supérieur au budget.

Notons que l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » (voir rapport financier annuel 2014/2015, notamment en page 38) a pour effet de reporter au second semestre de l'exercice 2015/2016 la prise en charge de taxes immobilières qui étaient précédemment étaillées dans le temps sur le premier et le second semestre de chaque exercice (prise en résultat prorata temporis sur chaque exercice comptable). Si ces taxes immobilières avaient pu être étaillées dans le temps au cours du semestre sous revue, la marge d'exploitation aurait été de 80 % au lieu de 82 % mentionné dans le paragraphe précédent.

La part de chaque secteur d'activités dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (constituant le résultat sectoriel au sens de IFRS 8) est détaillée en note annexe 3 des états financiers consolidés résumés ci-après.

Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décris plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 5,9 millions € (31 décembre 2014 : 6,0 millions €). Le

⁴ Résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

taux d'intérêt effectif moyen (3,0 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est en baisse par rapport à celui du premier semestre de l'exercice 2014/2015 (3,2 %) et est aussi inférieur à celui du budget. En tenant compte des autres produits et charges de nature financière (dont le produit non récurrent de 0,1 million € détaillé en note annexe 5 des états financiers consolidés résumés ci-dessous), à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors IAS 39 et IAS 40 comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 6,3 millions € (31 décembre 2014 : 6,1 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles et des impôts différés. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (0,2 million € ; 31 décembre 2014 : 0,2 million €) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises de la Société, l'impôt sur le résultat généré par la Société à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. Les impôts différés sont commentés plus bas.

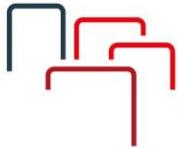
Le **résultat hors IAS 39 et IAS 40** a atteint 16,8 millions € pour ce semestre (31 décembre 2014 : 11,8 millions €), soit 1,20 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (31 décembre 2014 : 1,14 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget, même après ajustement pour neutraliser les effets favorables de IFRIC 21 et du produit financier non-récurrent cités plus haut.

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

- Sur les six premiers mois de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation**⁵ prise en résultat a été de +0,8 %, soit +8,3 millions € (31 décembre 2014 : +6,7 millions €). Une variation de juste valeur de -0,4 million € a été enregistrée sur les projets de développement (contre +6,0 millions € pour la même période de l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 7,9 millions € sur le semestre (31 décembre 2014 : 12,7 millions €).
- 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 terme⁶ la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. Ces instruments sont détaillés en note annexe 9 des états financiers consolidés résumés ci-joints. 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 annexe 16). L'**impact IAS 39** (variations de

⁵ 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 31 décembre 2015.

⁶ Les couvertures à long terme permettent notamment de réduire le risque de taux d'intérêt sur le financement d'investissements générant des revenus à long terme, tels que les emphytoses. Pour rappel, la durée résiduelle moyenne des baux d'Aedifica est de 20 ans.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

juste valeur) pris en résultat au 31 décembre 2015 représente une charge de 1,0 million € (31 décembre 2014 : charge de 3,3 millions €).

- Les **impôts différés** (charge de 0,4 million € au 31 décembre 2015 contre une charge de 0,1 million € au 31 décembre 2014) 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 IAS 39 et IAS 40.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** semestriel s'élève à 23,4 millions € (31 décembre 2014 : 21,1 millions €). Le résultat de base par action (*basic earnings per share*, tel que défini par IAS 33), est de 1,66 € (31 décembre 2014 : 2,04 €).

6.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31 décembre 2015	30 juin 2015
Immeubles de placement (juste valeur)**	1.064.679	1.005.163
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	14.764	14.073
Autres actifs	1.243	1.048
Total des actifs	1.080.686	1.020.284
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	645.369	636.193
Impact IAS 39*	-39.568	-37.923
Capitaux propres	605.801	598.270
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	430.351	377.216
Autres passifs	44.534	44.798
Total des capitaux propres et du passif	1.080.686	1.020.284
<i>Taux d'endettement (%)</i>	39,9%	37,0%

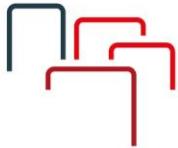
* Juste valeur des instruments de couverture (voir note annexe 9).

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

Au 31 décembre 2015, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 99 % (30 juin 2015 : 99 %) d'**immeubles de placement**, évalués conformément à la norme IAS 40⁷, pour un montant de 1.065 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 (31 décembre 2015 : 1.044 millions € ; 30 juin 2015 : 983 millions €), en augmentation de 61 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique principalement pour +40 millions € par les opérations d'investissement (voir point 3.1. ci-dessus), pour +13 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 3.2. ci-dessus) et pour +8 millions € par la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation présents dans le patrimoine.

⁷ 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).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- Les projets de développement (31 décembre 2015 : 21 millions € ; 30 juin 2015 : 22 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 3.2. ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 1.2. du rapport immobilier ci-dessous.

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 1 % du total du bilan (30 juin 2015 : 1 %).

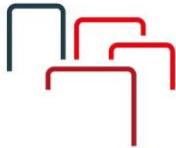
Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en numéraire d'octobre 2010, de décembre 2012 et de juin 2015. Il s'élève à 374 millions € au 31 décembre 2015⁸ (30 juin 2015 : 371 millions €). 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 :

- 645 millions € hors impact IAS 39 (30 juin 2015 : 636 millions €, comprenant encore le dividende de 22 millions € qui a entretemps été distribué en octobre 2015) ;
- ou à 606 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2015 : 598 millions €, comprenant encore le dividende de 22 millions € qui a entretemps été distribué en octobre 2015).

Au 31 décembre 2015, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées) s'élèvent à 430 millions € (30 juin 2015 : 377 millions €), dont 414 millions € (30 juin 2015 : 367 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la Société. Le **taux d'endettement** consolidé d'Aedifica s'élève donc à 39,9 % (30 juin 2015 : 37,0 %). 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 271 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 775 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 39 % 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 217 millions € à actif constant, 543 millions € à actif variable et -34 %.

Les **autres passifs** de 45 millions € (30 juin 2015 : 45 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2015 : 39 millions € ; 30 juin 2015 : 38 millions €).

⁸ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.3. Actif net par action

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

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39⁹ et après prise en compte de la distribution du dividende 2014/2015 en octobre 2015¹⁰, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 45,54 € au 31 décembre 2015 contre 43,74 € par action au 30 juin 2015.

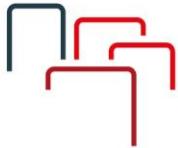
Actif net par action (en €)	31 décembre 2015	30 juin 2015
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2014/2015, hors IAS 39	45,54	43,74
Impact IAS 39	-2,79	-2,70
Actif net après répartition du dividende 2014/2015	42,75	41,04
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	14.169.939	14.045.931
Nombre d'actions	31 décembre 2015	30 juin 2015
Nombre d'actions en circulation*	14.169.939	14.045.931
Nombre total d'actions	14.169.939	14.045.931
Nombre total d'actions cotées en bourse	14.150.083	14.045.931
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	14.064.202	10.658.981
Nombre de droits au dividende**	14.164.894	10.924.613

* Après déduction des actions propres.

** Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.

⁹ L'impact IAS 39 de -2,79 € par action au 31 décembre 2015 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 40 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

¹⁰ 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 31 décembre 2015. Ce montant correspond au montant total du dividende (22 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2015 (14.045.931).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

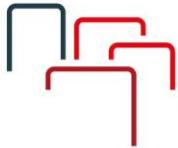
7. Perspectives

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

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

- La focalisation de la stratégie de la Société sur 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 sur la majeure partie 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 580 millions € dont aucune n'arrivera à échéance d'ici la fin de l'exercice 2015/2016. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont quasi totalement couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 39,9 % au 31 décembre 2015 (très éloigné du maximum légal de 65 % s'imposant aux SIR et du maximum contractuel de 60 % résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la Société a fait preuve depuis de nombreuses années. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 170 millions € d'engagements au 31 décembre 2015, dont approximativement 150 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de trois ans) et de réaliser de nouveaux investissements.

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

8. Ranking Aedifica

Selon la « Weekly table value » (publiée le 12 février 2016 par la Banque Degroof Petercam), Aedifica est actuellement la 4^{ème} SIR en termes de capitalisation boursière.

Par ailleurs, 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).

Enfin, en matière de communication financière, Aedifica s'est vu décerner les prix suivants :

- 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.

9. Principaux risques et incertitudes

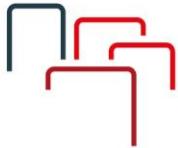
Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 3 à 11 du rapport financier annuel 2014/2015 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2015/2016.

Le risque d'augmentation du précompte mobilier pour les dividendes qui seront distribués en 2016 et les années suivantes s'est effectivement matérialisé, dans le cadre de la réforme fiscale (généralement qualifiée de « tax shift » dans la presse). La disparition du taux de précompte mobilier réduit de 15 % pour les SIR résidentielles constitue cependant aussi une opportunité pour Aedifica, en élargissant la palette potentielle de ses investissements futurs.

10. 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 15 des états financiers consolidés résumés 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 relative aux SIR (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 38 de la même loi). Au cours du premier semestre 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

11. Corporate governance

11.1. Renouvellement de mandat

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

11.2. Nomination de trois nouveaux administrateurs

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

11.3. Administrateurs sortants

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

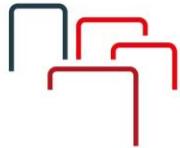
11.4. Comités

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

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

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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

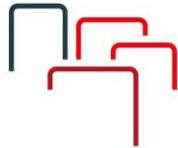
- Madame Adeline Simont
Président du comité
Administrateur
- Madame Elisabeth May-Roberti
Administrateur indépendant
- Monsieur Jean Franken
Administrateur indépendant

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

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

Fait à Bruxelles le 22 février 2016.

Le conseil d'administration.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

II. EPRA¹¹

Depuis le 18 mars 2013, l'action Aedifica est incluse dans les indices « FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index ». Aedifica a en effet satisfait à tous les critères d'éligibilité, déterminés par l'EPRA, lors de la revue trimestrielle de la composition des indices en mars 2013.

L'EPRA (« European Public Real Estate Association ») se présente comme étant la voix du secteur de l'immobilier coté européen, comptant plus de 200 membres et représentant plus de 350 milliards € d'actifs. Les indices EPRA sont, quant à eux, les indices de référence les plus utilisés dans le monde de l'immobilier coté ; ils rassemblent plus de 95 sociétés, représentant une capitalisation boursière d'approximativement 195 milliards €. Les règles suivies pour l'inclusion dans les indices sont publiées sur le site web de l'EPRA.

Aedifica est reprise dans l'indice européen et belge avec une pondération de l'ordre de respectivement 0,4 % et 14 %.

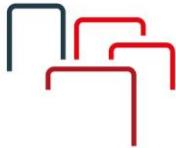
Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit ci-dessous aux investisseurs la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA.

EPRA indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	31 décembre 2015	31 décembre 2014
EPRA Résultat (en €/action)	1,20	1,14
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	18%	21%
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	18%	21%
	31 décembre 2015	30 juin 2015
EPRA VAN (en €/action)	45,73	43,90
EPRA VANN (en €/action)	42,62	40,88
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,2%	5,1%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,2%	5,1%
EPRA Taux de vacance locative (en %)	2%	2%

Le 9 septembre 2015, Aedifica a obtenu le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel 2013/2014, comme indiqué en section 8 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus.

¹¹ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

III. Aedifica en Bourse

1. Cours et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché continu de Euronext Brussels depuis le 23 octobre 2006. Depuis lors, Aedifica a procédé à trois augmentations de capital en espèces avec droit de préférence ou droit d'allocation irréductible :

- 15 octobre 2010 : émission de 2.013.334 actions nouvelles à un prix de souscription de 33,45 € par action, pour un montant brut de 67 millions €.
- 7 décembre 2012 : émission de 2.697.777 actions nouvelles à un prix de souscription de 37,00 € par action, pour un montant brut de 99,8 millions €.
- 29 juin 2015 : émission de 3.121.318 actions nouvelles à un prix de souscription de 49,00 € par action, pour un montant brut de 153 millions €.

Au 31 décembre 2015, Aedifica est reprise dans le Bel Re Inv Trusts avec une pondération de 8,84 % et dans le Bel Mid Index¹² avec une pondération de 3,21 %.

Sur base du cours de Bourse du 31 décembre 2015 (60,56 €), l'action Aedifica présente :

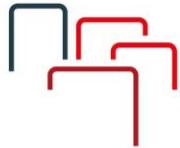
- Une prime de 33,0 % par rapport à l'actif net par action **hors** impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier ;
- Une prime de 41,7 % par rapport à l'actif net par action **après** impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Entre la date de l'introduction en Bourse (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence ou les droits d'allocation irréductibles dans le cadre des augmentations de capital du 15 octobre 2010, du 7 décembre 2012 et du 29 juin 2015) et le 31 décembre 2015, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 67 %, tandis que le Bel Mid Index a augmenté de 27 % et que l'indice EPRA Europe¹³ a chuté de 17 % sur la même période.

Au niveau international, l'action Aedifica est reprise dans les indices EPRA depuis le 18 mars 2013 et dans les indices MSCI depuis le 1^{er} décembre 2015.

¹² L'indice BEL Mid est composé de valeurs n'appartenant pas à l'indice BEL20 ayant une capitalisation boursière flottante supérieure au niveau de l'indice BEL20 multiplié par 50.000 € et affichant un taux de rotation d'au moins 10 %. En outre, aucune valeur ne peut représenter plus de 10 % de l'indice Bel Mid.

¹³ Des informations supplémentaires sur l'Indice EPRA sont consultables sur le site web de l'EPRA (www.EPRA.com).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

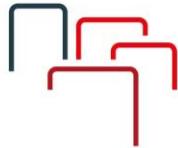
Action Aedifica	31 décembre 2015	30 juin 2015
Cours de Bourse de clôture (en €)	60,56	50,30
Actif net par action (sur base de la juste valeur) après répartition du dividende 2014/2015 hors IAS 39 (en €)	45,54	43,74
Prime (+)/Décote (-) (sur base de la juste valeur) hors impact IAS 39	33,0%	15,0%
Actif net par action (sur base de la juste valeur) après répartition du dividende 2014/2015 y compris IAS 39 (en €)	42,75	41,04
Prime (+)/(-) Décote (sur base de la juste valeur) après impact IAS 39	41,7%	22,6%
Capitalisation boursière	856.929.026	706.510.329
Free float ¹	100,00%	94,54%
Nombre total d'actions cotées	14.150.083	14.045.931
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	14.169.939	14.045.931
Volume journalier moyen	17.328	9.809
Vélocité ²	35,5%	28,8%
Dividende brut par action (en €) ³	2,05	2,00
Rendement brut en dividende ⁴	3,4%	4,0%

¹ Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Voir communiqué de presse du 18 décembre 2015.

² Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

³ 2015/2016: selon la section 7 du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus.

⁴ Dividende brut distribué par action divisé par le cours de Bourse de clôture.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

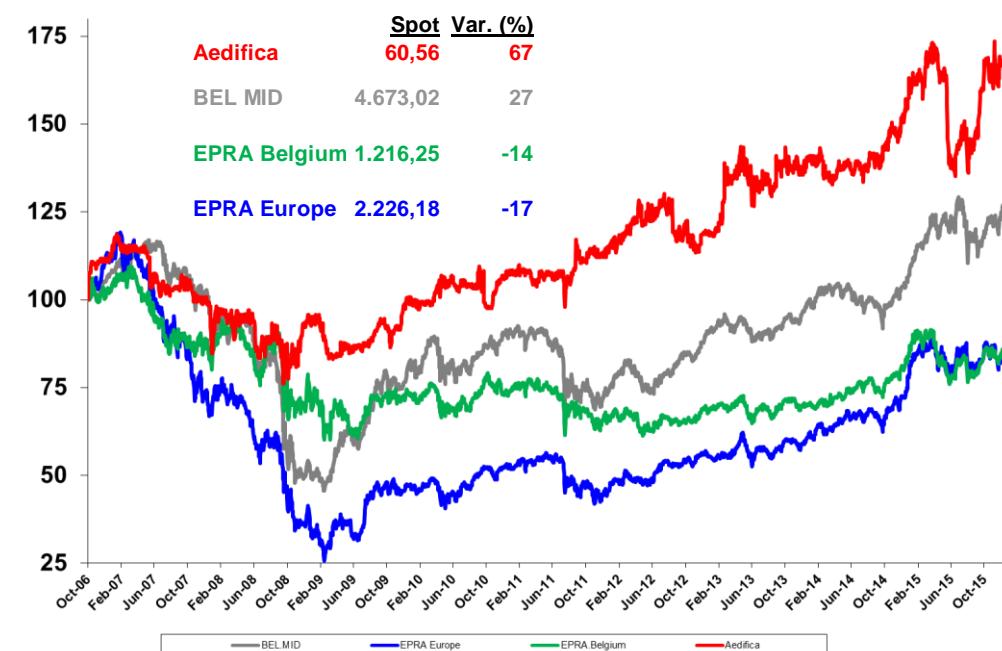
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica

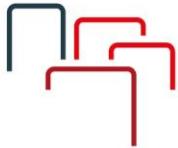
Les cours couvrent la période comprise entre la date de l'introduction en Bourse et le 31 décembre 2015.

Total return d'Aedifica et comparaison entre indices



Evolution du cours de bourse d'Aedifica et comparaison entre indices





Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Actionnariat

Depuis le 18 décembre 2015¹⁴, aucun actionnaire ne détient plus de 5 % du capital. Le free float est donc de 100 %.

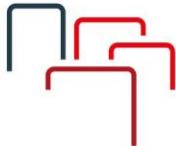
Le nombre total d'actions est de 14.169.939.

4. Calendrier financier¹⁵

Calendrier financier	
Déclaration intermédiaire au 31.03.2016	18/05/2016
Communiqué annuel 30.06.2016	5/09/2016
Rapport financier annuel 2015/2016	23/09/2016
Assemblée générale ordinaire 2016	28/10/2016
Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2015/2016 ("ex-date")	2/11/2016
Déclaration intermédiaire au 30.09.2016	16/11/2016
Résultats semestriels 31.12.2016	Février 2017

¹⁴ Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. La société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 18 décembre 2015.

¹⁵ Ces dates sont sous réserve de modification.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

IV. Rapport immobilier

1. Portefeuille immobilier consolidé

1.1. Immeubles de placement en exploitation¹⁶

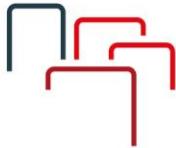
Logement des seniors	Superficie totale (m ²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Château Chenois	6.354	115	100,0%	863.500	863.500	1.080.100
New Philip	3.914	111	100,0%	472.800	472.800	571.800
Jardins de Provence	2.280	72	100,0%	388.100	388.100	385.000
Bel Air	5.350	161	100,0%	705.600	705.600	807.700
Résidence Grange des Champs	3.396	75	100,0%	417.500	417.500	475.900
Résidence Augustin	4.832	94	100,0%	525.000	525.000	571.900
Ennea	1.848	34	100,0%	188.400	188.400	173.700
Kasteelhof	3.500	81	100,0%	340.800	340.800	486.100
Wielant	4.834	104	100,0%	523.400	523.400	678.900
Résidence Parc Palace	6.719	162	100,0%	1.223.400	1.223.400	1.464.200
Résidence Service	8.716	175	100,0%	1.258.300	1.258.300	1.059.700
Résidence du Golf	6.424	194	100,0%	761.000	761.000	1.268.500
Résidence Boneput	2.993	78	100,0%	443.400	443.400	554.800
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	53	100,0%	257.000	257.000	305.700
Résidence L'Air du Temps	2.763	88	100,0%	453.900	453.900	505.900
Au Bon Vieux Temps	1.268	43	100,0%	224.700	224.700	175.700
Op Haanven	6.613	89	100,0%	519.500	519.500	666.600
Résidence Exclusiv	4.253	104	100,0%	692.400	692.400	663.400
Séniorie Mélopée	2.967	70	100,0%	482.100	482.100	389.500
La Boule de Cristal	1.290	41	100,0%	91.800	91.800	162.100
Les Charmes en Famenne	3.165	96	100,0%	294.000	294.000	344.000
Seniorerie La Pairelle	6.016	118	100,0%	740.500	740.500	688.200
Residence Gaerveld	1.504	20	100,0%	165.200	165.200	167.300
Résidence du Plateau	8.069	143	100,0%	1.239.300	1.239.300	1.212.700
Seniorie de Maretak	5.684	122	100,0%	516.100	516.100	701.600
De Edelweis	6.914	122	100,0%	737.100	737.100	872.000
Bois de la Pierre	2.272	65	100,0%	433.500	433.500	422.100
Buitenhof	4.386	80	100,0%	543.900	543.900	729.900
Klein Veldeken	5.824	58	100,0%	622.400	622.400	669.900
Koning Albert I	7.775	110	100,0%	897.600	897.600	911.000

¹⁶ Il n'est pas dans l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs par immeuble. Les adresses des immeubles sont disponibles dans le rapport financier annuel 2014/2015. Les adresses des acquisitions depuis le 1^{er} juillet 2015 sont disponibles dans les communiqués de presse respectifs.

Les douze immeubles suivants sont détenus par une filiale : Seniorenresidenz Mathilde (Aedifica Luxembourg I SARL), Die Rose im Kalletal (Aedifica Luxembourg I SARL), Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (Aedifica Luxembourg I SARL), Senioreneinrichtung Haus Matthäus (Aedifica Luxembourg II SARL), Bonifatius Seniorenzentrum (Aedifica Luxembourg II SARL), Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (Aedifica Luxembourg II SARL), Seniorenresidenz Am Stübchenbach (Aedifica Luxembourg III SARL), Seniorenresidenz Kierspe (Aedifica Luxembourg III SARL), Résidence de la Houssière (La Croix Huart SA), Senior Flandria (Senior Hotel Flandria SA), Vinkenbosch (Vinkenbosch SA) et Heydeveld (Heydeveld SPRL, usufruitier de l'immeuble).

Les deux terrains suivants sont détenus par une filiale : le terrain situé à Bruges sur lequel est bâti l'immeuble de résidence-services Senior Flandria (Patrimoniale Flandria SA) et le terrain situé à Bruges sur lequel est bâti une partie de l'hôtel Martin's Brugge (Aedifica Invest Brugge SA).

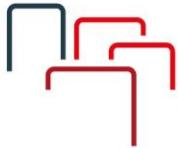
Tous les autres immeubles ainsi que le terrain sur lequel est bâti la maison de repos Heydeveld sont détenus par Aedifica SA.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

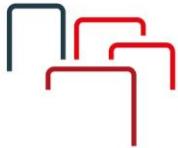
Logement des seniors	Superficie totale (m ²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Eyckenborch	8.771	141	100,0%	1.087.800	1.087.800	858.500
Rietdijk	2.155	59	100,0%	328.000	328.000	345.500
Marie-Louise	1.959	0	100,0%	127.100	127.100	328.400
Gaerveld	6.994	115	100,0%	769.400	769.400	789.500
Larenshof	6.988	117	100,0%	1.021.700	1.021.700	951.500
Ter Venne	6.634	102	100,0%	972.300	972.300	1.135.600
Pont d'Amour	8.984	150	100,0%	964.700	964.700	875.300
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.177	80	100,0%	244.700	244.700	317.200
't Hoge	4.632	79	100,0%	429.800	429.800	557.500
Helianthus	2.409	47	100,0%	232.200	232.200	451.400
Hestia	12.682	222	100,0%	1.312.600	1.312.600	1.561.200
Plantijn	5.958	110	100,0%	467.900	467.900	815.100
Salve	6.730	117	100,0%	979.100	979.100	884.000
AGO Herkenrath	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	613.273
AGO Dresden	5.098	116	100,0%	583.233	583.233	670.950
De Stichel	6.257	116	100,0%	655.843	655.843	697.970
Huize Lieve Moenssens	4.301	68	100,0%	327.459	327.459	351.575
AGO Kreischa	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
Haus Dottendorf	5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
Goldene Au	4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
Oase Binkom	4.076	111	100,0%	725.910	725.910	754.990
Oase Tienen ⁷	10.657	120	100,0%	923.902	923.902	853.200
Oase Aarschot Wissenstraat	8.996	136	100,0%	943.216	943.216	942.454
De Notelaar	8.651	94	100,0%	946.300	946.300	1.037.000
Overbeke	6.917	113	100,0%	788.900	788.900	825.800
Halmolen	9.200	140	100,0%	1.015.864	1.015.864	1.091.900
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	100,0%	554.695	554.695	579.264
Die Rose im Kalletal	2.789	68	100,0%	489.910	489.910	518.754
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	100,0%	590.341	590.341	608.478
Senioreneinrichtung Haus Matthäus	2.391	50	100,0%	354.666	354.666	365.823
Bonifatius Seniorenzentrum	3.967	80	100,0%	598.714	598.714	606.951
Senioreneinrichtung Haus Elisabeth	3.380	80	100,0%	567.466	567.466	577.980
Seniorenresidenz Am Stübchenbach	5.874	130	100,0%	782.925	782.925	828.234
Seniorenresidenz Kierspe	3.721	79	100,0%	548.395	548.395	546.987
La Ferme Blanche	1.697	61	100,0%	204.000	204.000	556.800
Villa Temporis	3.964	40	100,0%	289.700	289.700	353.800
Service-Residenz Schloss Bensberg	8.215	87	100,0%	929.240	929.240	1.157.696
Residentie Sporenpak	9.261	127	100,0%	1.035.300	1.035.300	1.033.900
Résidence de la Houssière	4.484	94	100,0%	570.000	570.000	540.500
Senior Flandria	7.501	108	100,0%	610.835	610.835	712.800
Vinkenbosch	2.973	59	100,0%	237.500	237.500	944.300
Heydeveld	3.414	75	100,0%	500.000	500.000	466.500
Prinsenhof	1.697	41	100,0%	335.000	335.000	207.870
Total du secteur "Logement des seniors"	366.778	6.942	100,00%	44.202.570	44.202.570	49.006.016



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Immeubles à appartements	Superficie totale (m ²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Tervueren 13 A/B	4.626	3	81,1%	447.820	552.008	608.240
Sablon	5.546	30	86,5%	842.234	974.239	935.026
Complexe Laeken - Pont Neuf	7.130	42	98,6%	556.931	564.959	683.620
Le Bon 24-28	2.159	15	99,3%	179.068	180.268	214.678
Lombard 32	1.622	13	100,0%	216.140	216.140	181.067
Complexe Louise 331-333	4.962	8	88,7%	623.600	702.900	674.000
Place du Samedi 6-10	4.543	24	96,5%	312.311	323.636	311.361
Broqueville 8	725	6	46,7%	33.024	70.735	70.419
Bataves 71	653	3	41,1%	24.555	59.684	62.136
Tervueren 103	1.202	6	100,0%	125.581	125.581	120.463
Louis Hap 128	969	7	97,8%	79.023	80.823	79.208
Rue Haute	2.600	20	100,0%	247.056	247.056	293.459
Résidence Palace	6.077	57	73,3%	430.000	586.900	711.800
Churchill 157	2.440	22	93,8%	249.636	266.276	271.898
Auderghem 237-239-241-266-272	2.241	22	91,1%	176.954	194.229	221.978
Edison	1.897	7	77,7%	96.359	123.962	138.089
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	3.671	21	94,3%	248.807	263.827	271.490
Ionesco	1.148	10	98,3%	94.893	96.513	99.127
Musset	659	6	85,4%	44.285	51.872	50.216
Giono & Hugo	1.718	15	94,5%	123.963	131.223	135.746
Antares	476	7	84,3%	34.768	41.256	39.144
Ring	9.604	88	100,0%	708.200	708.200	860.100
Résidence Gauguin et Manet	3.496	35	93,1%	297.436	319.536	307.608
Résidence de Gerlache	7.406	75	80,0%	650.996	813.347	819.391
Complexe Souveraine	13.740	116	72,5%	1.791.353	1.791.353	1.531.868 ⁶
Louise 130	944	9	90,4%	223.040	223.040	164.900 ⁶
Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137)	2.505	31	87,5%	536.517	536.517	346.800 ⁶
Louise 270	1.205	14	85,0%	230.694	230.694	148.100 ⁶
Vallée 48	653	6	100,0%	136.843	136.843	89.100 ⁶
Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne 7-11)	1.982	16	84,6%	344.877	344.877	263.800 ⁶
Freesias	2.777	38	85,9%	466.933	466.933	361.600 ⁶
Héliotropes	1.364	25	79,4%	222.794	222.794	175.300 ⁶
Livourne 20-22	1.407	12	89,4%	313.028	313.028	187.700 ⁶
Livourne 14	275	6	95,3%	52.857	52.857	34.100 ⁶
Résidence Chamaris	2.328	23	86,8%	470.712	470.712	359.596 ⁶
Stephanie's Corner	3.472	27	86,9%	447.735	515.436	521.871
Total du secteur "Immeubles à appartements"	110.223	865	n.a.	12.081.022	13.000.253	12.344.999



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Hôtels et autres	Superficie totale (m ²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Hotel Martin's Brugge	11.369	0	100,0%	1.646.338	1.646.338	1.226.980
Royale 35	1.955	0	80,6%	156.170	193.763	174.370
Martin's Klooster	6.935	0	100,0%	1.293.854	1.293.854	1.141.080
Carbon	5.715	0	100,0%	461.200	461.200	565.300
Eburon	4.016	0	100,0%	337.100	337.100	462.800
Ecu	1.960	0	100,0%	176.200	176.200	232.200
Eurotel	4.779	0	100,0%	294.700	294.700	377.700
Villa Bois de la Pierre	320	4	100,0%	31.000	31.000	40.100
Duysburgh	470	5	100,0%	63.700	63.700	40.300
Résidence du Lac	0	0	100,0%	30.700	30.700	30.700
Total du secteur "Hôtels et autres"	37.519	9	99,2%	4.490.962	4.528.555	4.291.530
TOTAL des immeubles de placement en exploitation	514.519	7.816	n.a.	60.774.554	61.731.378	65.642.545⁽⁶⁾

¹ La superficie des immeubles à appartements a été adaptée au 31 décembre 2015 pour correspondre au Code of Measuring Practice (6^{ème} édition) publié par le Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS), et est calculée comme suit: Gross External Area (GEA) + surface des communs + 50 % des surfaces des terrasses. Elle ne comprend pas les parkings et autres surfaces en sous-sol.

² Voir lexique du rapport financier annuel 2014/2015. Il est bon de rappeler que le taux d'occupation des immeubles à appartements meublés ne peut être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels et mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

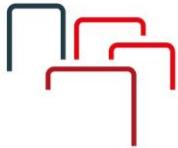
³ Voir lexique du rapport financier annuel 2014/2015. Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

⁴ Pour les immeubles à appartements meublés, aucune valeur locative estimée (VLE) n'a été ajoutée pour le vide.

⁵ Voir lexique du rapport financier annuel 2014/2015. La VLE est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour les immeubles à appartements meublés, les experts font abstraction de l'occupation meublée.

⁶ Cette VLE n'est pas comparable aux loyers contractuels, car (pour les immeubles à appartements meublés) elle ne tient pas compte d'une occupation meublée.

⁷ Partiellement repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.



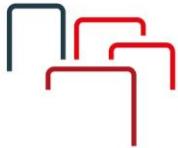
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1.2. Projets et rénovations en cours

Projets et rénovations (en millions €)		Inv. estimé	Inv. au 31 décembre 2015	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
Divers	Divers	2	1	1	2015/2016	Rénovation de 2 immeubles
't Hoge	Courtrai	2	0	1	2015/2016	Extension et rénovation d'une maison de repos
Helianthus	Melle	4	2	2	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Marie-Louise	Wemmel	4	4	0	2015/2016	Rénovation et reconversion en appartements de résidence-services
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	6	4	2016/2017	Construction d'une maison de repos
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2	0	2	2016/2017	Rénovation d'une maison de repos
La Ferme Blanche	Remicourt	6	0	6	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Vinkenbosch I	Hasselt	11	1	10	2016/2017	Extension d'une maison de repos
Prinsenhof	Koersel	4	0	4	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Air du Temps	Chênée	7	0	7	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Vinkenbosch II	Hasselt	1	0	1	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
Plantijn	Kapellen	8	0	7	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
De Stichel	Vilvoorde	4	0	4	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
III. Réserves foncières						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	2	2	0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles	0	0	0	-	Réserve foncière
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Leopoldspark	Leopoldsburg	20	0	20	2015/2016	Construction d'une nouvelle maison de repos
Die Rose im Kalletal	Kalletal	3	0	3	2015/2016	Construction d'une nouvelle maison de repos
Projets Oase	Aarschot & Glabbeek	28	0	28	2016-2017	Construction de 2 nouvelles maisons de repos
Ostende	Ostende	11	0	11	2016-2017	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Mechelen	Malines	17	0	17	2018/2019	Construction d'une nouvelle maison de repos
Total		169	19	150		
Variation de la juste valeur		-	1	-		
Arrondi		-	1	-		
Montant au bilan			21			

Parmi ces projets, 99 % sont déjà pré-loués. Le budget d'investissement futur total de 150 millions € est supposé payé en espèces.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Analyse du portefeuille d'immeubles en exploitation

2.1. Répartition par secteur d'activité (en juste valeur)

Répartition par secteur d'activité (en juste valeur)	31 décembre 2015	30 juin 2015
Logement des seniors	72%	71%
Immeubles à appartements	21%	22%
Hôtels et autres	7%	7%

2.2. Répartition géographique (en juste valeur)

Répartition géographique (en juste valeur)	31 décembre 2015	30 juin 2015
Belgique	88%	88%
Flandre	47%	46%
Bruxelles	29%	30%
Wallonie	12%	12%
Allemagne	12%	12%

2.3. Répartition des immeubles (en juste valeur)

Aucun des immeubles ne représente plus de 3 % des actifs consolidés.

2.4. Nombre d'immeubles par secteur d'activité

Nombre d'immeubles par secteur d'activité	31 décembre 2015	30 juin 2015
Logement des seniors	73	68
Immeubles à appartements	75	75
Hôtels et autres	10	10
Total	158	153

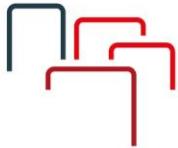
2.5. Age des immeubles par type de contrat (sur base de la juste valeur)

Age des immeubles par type de contrat (juste valeur)	31 décembre 2015	30 juin 2015
Baux triple net	67%	66%
Autres baux 0 - 10 ans	16%	17%
Autres baux > 10 ans	17%	17%

2.6. Répartition de la durée initiale des baux (sur base de la juste valeur)

Répartition de la durée initiale des baux (juste valeur)	31 décembre 2015	30 juin 2015
≥ 15 ans	81%	79%
< 15 ans	19%	21%

La durée moyenne restante des baux est de 20 ans.

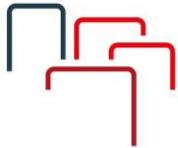


Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.7. Répartition des loyers contractuels par groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica

Secteur	Pays	Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Locataires	Nombre de sites	31 décembre 2015	30 juin 2015
LOGEMENT DES SENIORS				73	73%	73%
	Belgique			59	59%	58%
	Arnonea *			19	22%	21%
		Arnonea SA		8	10%	11%
		Restel Flats SPRL		1	1%	1%
		LDC De Wimilingen ASBL		1	0%	0%
		Happy Old People SPRL		1	1%	0%
		Citadelle Mosane SPRL		1	2%	1%
		Soprim@ SA		4	4%	5%
		De Stichel ASBL		1	1%	1%
		Huize Lieve Moenssens ASBL		1	1%	1%
		Eyckenborgh ASBL		1	2%	2%
	Senior Living Group **			18	14%	15%
		Ennea Rustoord ASBL		1	0%	0%
		Residentie Kasteelhof SCS		1	1%	1%
		Wielant -Futuro SCS		1	1%	1%
		Home Residence du Plateau SPRL		1	2%	2%
		Seniorie de Maretak SA		1	1%	1%
		Senior Living Group SA		7	6%	6%
		Résidence Au Bon Vieux Temps SA		1	0%	0%
		Résidence Les Cheveux d'Argent SA		1	0%	0%
		Helianthus ASBL		1	0%	0%
		Rustoord 't Hoge ASBL		1	1%	1%
		Vinkenbosch ASBL		1	0%	0%
		Residentie Sporenpark SPRL		1	2%	2%
	Orpea			9	11%	11%
		Château Chenois Gestion SPRL		3	3%	3%
		New Philip SA		3	2%	2%
		Parc Palace SA		1	2%	2%
		Progestimmob SA		1	2%	2%
		Résidence du Golf SA		1	1%	1%
	Oase			3	4%	5%
		Oase ASBL		3	4%	5%
	Vulpia			3	2%	3%
		Vulpia Vlaanderen ASBL		2	2%	2%
		Résidence Alice aux Pays des Merveilles ASBL		1	0%	0%
	Time for Quality			1	1%	1%
		Service Flat Residents ASBL		1	1%	1%
	Autres			6	4%	2%
		Le Château de Tintagel SPRL		1	0%	0%
		Résidence Bois de la Pierre SA		1	1%	1%
		Buitenhof ASBL		1	1%	1%
		Résidence de la Houssière SA		1	1%	0%
		Heydeveld Woon- en Zorgcentrum ASBL		1	1%	0%
		WZC Prinsenhof ASBL		1	1%	0%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

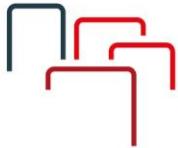
Secteur	Pays	Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Locataires	Nombre de sites	31 décembre 2015	30 juin 2015
LOGEMENT DES SENIORS						
	Allemagne			14	13%	15%
	Orpea			5	5%	5%
		Senioren Wohnpark Weser GmbH		3	3%	3%
		Bonifatius Seniorendienst GmbH ***		1	1%	1%
		Seniorenresidenz Kierspe GmbH ***		1	1%	1%
	AGO			3	3%	3%
		AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH		1	1%	1%
		AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH		1	1%	1%
		AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH		1	1%	1%
	Residenz Management			3	2%	3%
		Medeor Senioren-Residenzen GmbH ****		1	1%	1%
		Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe *****		2	2%	2%
	Senator			1	1%	1%
		Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH		1	1%	1%
	Volkssolidarität			1	1%	1%
		Volkssolidarität Südhessen e. V		1	1%	1%
	Autres			1	2%	2%
		Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG		1	2%	2%
HÔTELS ET AUTRES						
	Belgique			10	7%	8%
	Martin's Hotels			2	5%	5%
		Martin's Brugge SA		1	3%	3%
		Martin's Hotel SA		1	2%	2%
	Different Hotel Group			4	2%	2%
		Different Hotels SA		4	2%	2%
	Autres			4	0%	0%
AUTRES LOCATAIRES						
	Belgique			75	20%	19%
				75	20%	19%
TOTAL						
				158	100%	100%

* Avec Soprim@.

** Groupe Korian-Medica.

*** Sous-locataire de Senioren Wohnpark Weser GmbH.

**** Sous-locataire de Residenz Management GmbH.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.8. Rendement brut par secteur d'activité¹⁷ (en fonction de la juste valeur)

Rendement brut par secteur d'activité (en fonction de la juste valeur)	31 décembre 2015	30 juin 2015
Logement des seniors	5,9%	5,9%
Immeubles à appartements	5,5%	5,4%
Hôtels et autres	6,2%	6,2%
Moyenne	5,8%	5,9%

2.9. Taux d'occupation¹⁸

2.9.1. Immeubles à appartements meublés

Taux d'occupation (Immeubles à appartements meublés)	
Décembre 2015	81,0%
Décembre 2014	73,2%

2.9.2. Portefeuille total (hors appartements meublés)

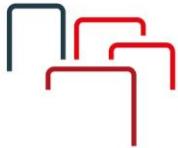
Taux d'occupation (Portefeuille total hors appartements meublés)	
Décembre 2015	98,3%
Juin 2015	97,9%
Décembre 2014	97,7%

¹⁷ Le rendement brut est calculé comme suit :

- Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels y compris les garanties locatives) / (Juste valeur des immeubles concernés).
- Pour les appartements meublés: (Chiffre d'affaires au 31 décembre 2015 annualisé et HTVA) / (Juste valeur des immeubles concernés + goodwill + mobilier).

¹⁸ Le taux d'occupation est calculé comme suit :

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Le marché immobilier

3.1. Le marché résidentiel¹⁹

Le chiffre d'affaires du marché secondaire résidentiel a connu fin 2014 une croissance principalement en Flandre en raison de l'annonce de la modification du bonus logement. La politique de crédit des institutions financières, plus sévère en application des directives Bâle III, a néanmoins pesé de plus en plus sur l'activité, et cela s'est poursuivi également en 2015. Les taux de base pour les prêts hypothécaires avaient déjà baissé en 2014, passant de 3,7 % au cours du premier semestre à 2,7 % en fin d'année et à 2,5 % à partir d'avril 2015. L'inflation s'est figée à 0 % en 2014 et a grimpé depuis septembre 2015 pour atteindre 1,82 % en fin d'année. Cela signifie que le taux d'intérêt réel (la différence entre les deux taux précités) a diminué de 2,76 % en janvier 2015 à 0,68 % en décembre 2015.

Il coexiste donc deux tendances contradictoires : la politique de crédit plus stricte exige de l'acheteur plus de fonds propres et freine l'investissement en logement, tandis que les achats sont encouragés par les faibles taux d'intérêt.

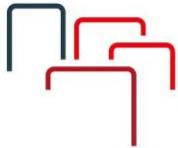
Au niveau des ventes des logements existants, 2014 a été une année record. La conversion du bonus logement en Flandre en une nouvelle version moins favorable a suscité une véritable ruée au quatrième trimestre. En comparaison avec le quatrième trimestre de 2013, 6.500 maisons unifamiliales et 2.600 appartements ont été vendues en plus (représentant respectivement une croissance de +30 % et +18 %). Les données pour 2015 ne sont pas encore entièrement connues, mais indiquent une faiblesse supplémentaire tirant à la baisse la tendance de 2012 et 2013.

L'image est identique pour le nombre de logements mis en chantier ou pour lesquels un permis a été délivré : après une année 2014 solide, les chiffres préliminaires pour 2015 indiquent une baisse du nombre de maisons unifamiliales et d'appartements mis en chantier, respectivement de l'ordre d'un quart (à environ 15.000 unités) à un tiers (à 20.000 unités). En ce qui concerne les permis, on s'attend à environ 19.000 octrois pour des maisons unifamiliales (-15 %) et 25.000 octrois pour des appartements.

La demande en logements locatifs connaît une hausse importante et de plus en plus de ménages bénéficiant de revenus élevés restent plus longtemps sur le marché locatif. Les prix continuent d'évoluer de manière positive : en 2014, on note une hausse de 0,7 % pour les maisons unifamiliales, de 1,1 % pour les appartements et de 1,9 % pour les terrains à bâtir. Les chiffres provisoires pour 2015 indiquent la même tendance. Les hausses de prix semblent être davantage concentrées dans la tranche jusqu'à 250.000 €, alors que la formation des prix au-dessus de 500.000 € est plus compliquée.

Entre 1983 et 2014, les prix des maisons ont été multipliés par 6,46, ce qui représente une hausse annuelle moyenne de 6,2 %, à comparer à une inflation moyenne de 2,15 %. Les facteurs les plus importants pour analyser cette tendance entre 1983-2015 sont les suivants : hausse de l'indice des prix à la consommation (+95,23 % sur la période) et du pouvoir d'achat (hors inflation) des ménages (+59,31 %), hausse de la capacité d'emprunt en raison d'une baisse des taux d'intérêt (+112,26 %) et de l'évolution de la durée des prêts (+6,64 %). Le résultat obtenu en multipliant ces quatre facteurs entre eux ($1,9523 \times 1,5931 \times 2,1226 \times 1,0664$) indique que l'indice 100 fixé en 1983 a atteint le niveau de 704 en

¹⁹ Rédigé le 6 janvier 2016 par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Stadim SCRL. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2015. Ceci signifie que les prix pour les maisons auraient un potentiel de croissance de 6 % en 2015. Sur une période de 101 ans (1913-2014), les prix des maisons unifamiliales ont été multipliés par un facteur de 791 ce qui représente une hausse annuelle de 6,83 % à comparer à une inflation moyenne de 5,54 %.

Nous avons entretemps atteint des taux d'intérêt historiquement bas, ce qui implique que l'évolution des prix à venir restera limitée. On s'attend à ce que les taux d'intérêt restent encore longtemps relativement bas, et que l'impulsion due à l'inflation et au pouvoir d'achat reste aussi limitée.

Les institutions financières accordant en général des prêts ne couvrant qu'environ 80 % du prix d'achat, l'obstacle le plus important à l'acquisition est la nécessité de détenir un capital de départ. Compte tenu des droits d'enregistrement et des autres coûts de transaction, on peut supposer que l'acheteur doit disposer d'environ 30 % du prix d'achat en fonds propres. Les parents et les grands-parents étaient traditionnellement d'une aide importante pour arriver à ce montant. L'allongement de la durée de vie des parents et des grands-parents et l'érosion de leur capital pour subvenir à leurs besoins ont pour effet que les jeunes doivent remettre à plus tard leur premier achat pour un logement et qu'ils doivent, comme mentionné plus haut, rester sur le marché locatif plus longtemps.

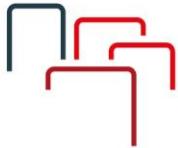
3.2. Le marché des appartements meublés en Belgique

Le marché belge des appartements meublés est caractérisé par la dispersion des exploitants ainsi que par une offre très diversifiée (allant de la simple location d'appartements meublés à la location offrant divers services, ou encore de la location à très courte durée (journalière) à la location sur base mensuelle plus classique, etc.). De plus, ce marché est caractérisé par son manque de transparence. A notre connaissance, cette niche de marché n'a jusqu'ici fait l'objet d'aucune étude indépendante.

L'activité de location d'appartements meublés d'Aedifica se distingue fortement de l'exploitation hôtelière. L'élément principal de cette activité est en effet constitué par la location d'appartements. Ceux-ci sont meublés et équipés pour permettre leur utilisation immédiate par les locataires, sans que ceux-ci aient à se préoccuper de leur aménagement. Les services offerts en plus de la location sont extrêmement limités : il s'agit habituellement d'un simple nettoyage hebdomadaire de l'appartement.

Compte tenu des baux de courte durée et d'une clientèle cible (expatriés), cette activité de location est plus sensible aux cycles économiques. Les conditions de marché actuelles engendrent un phénomène d'augmentation de la volatilité des taux d'occupation et des tarifs.

En Région flamande, la location d'appartements meublés est soumise à une réglementation spécifique dans le cadre du décret du 10 juillet 2008 sur le logement touristique. En Région bruxelloise, une Ordonnance a aussi été adoptée, par laquelle les locations d'appartements meublés avec prestations de services sont désormais régies dans certains cas par le cadre réglementaire s'appliquant aux logements touristiques (Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

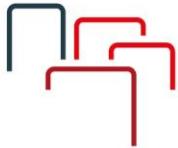
3.3. Le marché du logement des seniors

3.3.1. Belgique²⁰

En Belgique, le nombre de lits MR et MRS a augmenté entre le 8 octobre 2014 et le 6 novembre 2015 de plus de 3.519 unités pour atteindre 139.278 unités. Selon de nombreuses études, cette croissance reste toutefois en-dessous du besoin supplémentaire annuel réel. Beaucoup d'entre elles se sont essentiellement basées sur les perspectives de croissance du nombre de personnes de plus de 65 ans qui augmentera entre 2013 et 2030, passant de 17 % à 22 % de la population. Au sein de cette catégorie de personnes, la part de seniors encore autonomes connaît néanmoins une hausse considérable, de sorte que le nombre de personnes dépendantes augmente moins vite. D'après une étude néerlandaise (CBS), l'espérance de vie a augmenté au cours de la période 1980-2010, passant de 72,5 à 79 ans pour les hommes et de 79 à 83 ans pour les femmes. Le nombre d'années pendant lesquelles les seniors souffrent de problèmes de santé reste stable depuis 1990 pour les hommes (environ 15 ans) et depuis 1998 pour les femmes (environ 20 ans). De plus, la domotique et les soins à domicile jouent un rôle de plus en plus important. La durée moyenne de séjour reste, quant à elle, assez stable. Sur une période de 5 ans, le nombre de lits a augmenté de 9.700 unités. Les asbl privées s'en approprient la part du lion, de l'ordre de 60 %. On remarque aussi qu'alors que le nombre de lits MR a baissé systématiquement entre 1997 (93.056 unités) et 2012 (62.545 unités), il a augmenté depuis 2012 pour atteindre 67.354 unités.

L'immobilier de santé en tant qu'investissement à long terme suscite de plus en plus d'intérêt. Le marché des investisseurs s'est rapidement étendu vers les assureurs et les fonds de pension pour qui les contrats à (très) long terme, qui sont en outre indexés, ont un attrait déterminant. Ceci correspond également au souhait des exploitants des établissements concernés de mener une politique axée sur le long terme. D'autres ratios financiers sont cependant plutôt retenus par ces derniers que par les investisseurs, comme l'endettement par rapport au chiffre d'affaires. Pour l'investisseur, une dette de huit fois le chiffre d'affaires (revenus locatifs) est facilement supportable, tandis que dans l'exploitation, l'endettement s'élève généralement à 25 % du chiffre d'affaires. La séparation entre l'exploitation et l'immobilier, qui existe par ailleurs dans l'hôtellerie, est dès lors une conséquence logique. Ces deux aspects restent tout de même liés à un partage de la rentabilité entre les deux parties : elles dépendent donc l'une de l'autre. L'immeuble constitue pour l'exploitant un « outil de production » qui ne peut à aucun moment être défaillant. Tout comme dans le secteur de l'hôtellerie, des contrats triple net sont logiquement conclus dans le secteur de l'immobilier de santé. Il est primordial pour l'exploitant que la qualité de l'immobilier soit maintenue à niveau et qu'il puisse intervenir rapidement si des actions s'imposent. Cet aspect peut tromper l'investisseur s'il croit qu'il est totalement déchargé des préoccupations concernant la gestion de l'immeuble par le contrat à très long terme conclu avec l'exploitant. La pérennité de l'exploitation et les exigences techniques de l'immeuble, ainsi que la conformité aux règlements régionaux en évolution, sont le talon d'Achille de la relation entre investisseur et exploitant. Que restera-t-il de la valeur d'un immeuble qui ne répondrait plus aux normes ? Si l'immeuble est situé dans une zone d'équipement collectif (« zone bleue »), qu'en serait-il des possibilités de réaffectation ? Si l'exploitation s'avère ne plus être suffisamment rentable en raison d'une diminution des subsides publics, d'une modification de la réglementation ou d'un loyer exagéré, alors une révision à la baisse du loyer s'imposera ou l'exploitation risquera de ne plus être possible. Le suivi de toutes les modifications et tendances nouvelles d'un point de vue technique, réglementaire ou ayant attrait à l'exploitation est crucial pour l'investisseur.

²⁰ Rédigé le 6 janvier 2016, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Stadim SCRL. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Différentes autorités prennent des initiatives pour limiter la possibilité d'offrir des chambres individuelles en maisons de repos comme objet d'investissement. La copropriété dans le secteur des soins de santé, bien que présente dans le secteur des appartements, est heureusement maintenant dans une impasse. A l'exception de motifs sociaux justifiés, il sera en outre à terme impossible d'imposer des investissements importants au même moment aux copropriétaires. Il est à espérer que cette législation soit adoptée dans les différentes Régions, et cela aussi pour d'autres catégories de biens liés à une exploitation spécifique. Comment serait-il en effet possible de maintenir, dans une copropriété, les exigences de qualité convenant à un hôtel, à une résidence d'étudiants ou même à une maison transformée en immeuble à appartements ?

Vu les tendances de professionnalisation plus poussée du secteur de l'exploitation des maisons de repos, d'attrait pour les investisseurs et de baisse des taux d'intérêt, les rendements locatifs bruts sont en baisse. Certaines transactions (basées sur des contrats à long terme triple net) sont actuellement conclues à des rendements de moins de 5 %. Dans ce cadre, les exigences de qualité et de polyvalence ou, de manière générale, de pérennité de l'investissement, sont d'autant plus importantes : avec des rendements de ce niveau, une erreur d'appréciation ne pardonne pas. Des tentatives sont en cours pour coupler les lieux de résidence d'autres groupes de personnes dépendantes, comme les jeunes handicapés, à des institutions de soins aux personnes âgées, en capitalisant sur l'expérience accumulée dans ce secteur. Les services annexes comme l'accueil, le catering, etc. peuvent également être couplés, ce qui accroît la complémentarité et la flexibilité des biens immobiliers. Dans certains cas, les groupes-cibles sont tellement étroits que des institutions indépendantes ne sont pas rentables, et les tentatives décrites ci-dessus offrent dès lors de nouvelles opportunités, y compris pour des projets d'envergure locale.

3.3.2. Allemagne²¹

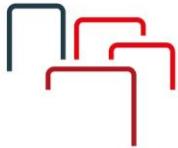
Tendances générales

Le vieillissement de la population et l'amélioration de l'espérance de vie touchent l'Allemagne en particulier. L'Allemagne compte environ 81 millions d'habitants, parmi lesquels environ 17 millions ont plus de 65 ans (21 %) et environ 8 millions plus de 75 ans (10 %). Le vieillissement de la population s'amplifiera par la génération des baby-boomers qui atteindront 60 ans dans une dizaine d'années. En conséquence, le besoin en logements spécifiques pour personnes âgées augmentera dans les prochaines décennies.

En analysant la population par tranches d'âge, on constate qu'environ 0,5 % des personnes en-dessous de 60 ans ont besoin de soins à long terme. Ce pourcentage augmente à 10 % pour les personnes entre 60 et 80 ans et atteint 20 % pour les personnes de plus de 80 ans. La capacité totale d'accueil en maison de repos devra prendre de l'ampleur en Allemagne vu le nombre de personnes nécessitant des soins qui augmentera d'environ 2,5 millions aujourd'hui à environ 3 millions en 2030.

Actuellement, il existe en Allemagne environ 880.000 lits répartis dans plus de 12.000 maisons de repos. Celles-ci sont exploitées par des opérateurs sans but lucratif (environ 54,4 %), des opérateurs privés (environ 40,5 %) ou des opérateurs publics (environ 5,1 %), dans un marché très fragmenté. La part de marché des cinq plus grands opérateurs est estimée à moins de 10 %.

²¹ Rédigé le 18 décembre 2015 par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de CBRE GmbH. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Selon certaines études de marché, la capacité des maisons de repos devrait augmenter d'environ 380.000 unités d'ici 2030. Le vieillissement de la population offre donc des perspectives de croissance et de consolidation dans le secteur du logement collectif de soins en Allemagne.

Marché des investissements

La tendance à la hausse sur le marché de l'investissement en maisons de repos de qualité s'est poursuivie en 2014. Cela se matérialise non seulement par l'augmentation de la demande d'investisseurs déjà actifs sur ce marché, mais aussi par le nombre croissant d'investisseurs internationaux qui affluent après avoir découvert ce type d'actifs sécurisés par les tendances démographiques.

Le volume de transactions en maisons de repos s'élevait à au moins 700 millions € en 2013. On peut supposer que ce volume sera égalé en 2014, entre autres en raison des multiplicateurs orientés à la hausse, qui dépassent de plus en plus souvent le niveau de 15 fois les revenus locatifs.

A côté des nouveaux investisseurs internationaux, de nombreux investisseurs locaux entrent sur le marché en scindant des immeubles en appartements de résidence-services individuels qui sont ensuite offerts à des investisseurs privés. Ils génèrent ainsi d'importantes plus-values qui font baisser les rendements. Les immeubles neufs sont particulièrement recherchés par ce type d'investisseurs. En conséquence, les investisseurs institutionnels (fonds dédiés et fonds fermés) sont appelés à repenser leurs critères d'acquisition, jusqu'ici relativement rigides.

Alors qu'en 2012 et au début de 2013, les acquisitions se faisaient sur base de multiplicateurs compris entre 13,5 à 13,8 fois les loyers, les opérations les plus récentes sont basées sur des multiplicateurs allant généralement jusqu'à 15. La tendance à la hausse de la demande pour de nombreux types de biens est donc évidente.

3.4. Le marché des hôtels²²

Par rapport à la même période (janvier – octobre) de l'année dernière, le marché hôtelier belge présente dans l'ensemble une bonne augmentation du taux d'occupation (à environ 75,9 %). L'évolution positive des deux années passées s'est donc poursuivie en 2015. L'augmentation du RevPar (Revenu par chambre disponible) a affiché une hausse sensible d'environ 8,4 %, ainsi que les prix moyens, en hausse de 4,7 %.

Les chiffres régionaux ne sont pas encore disponibles, mais en se basant sur les chiffres globaux et le sentiment positif exprimé par plusieurs services provinciaux en charge du tourisme, comme Westtoer et Tourisme Limburg, on peut supposer que le secteur hôtelier dans les différentes régions et en centres villes a jusque maintenant connu une bonne année.

L'expansion de l'offre d'hôtels se poursuit. Dans le Limbourg, le Terhills Hotel (4 étoiles, 60 chambres) à Maasmechelen et l'hôtel budget YUP à Hasselt (59 chambres) ont ouvert leurs portes. A plus long terme, un nouvel hôtel sur le site d'Alden Biesen ouvrira également. A Jabbeke, à environ 10 kilomètres de Bruges, la construction d'un nouvel hôtel le long de l'autoroute sera lancée en 2016.

²² Rédigé le 17 décembre 2015, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, de Crombrugghe & Partners SA. Traduction par Aedifica.



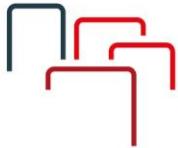
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Au niveau des investissements, 2015 est en bonne voie pour être une année record. Dans le courant du deuxième semestre, le promoteur CIP a vendu l'hôtel Park Inn (3 étoiles, 133 chambres) à Louvain à la Foncière des Régions. A Bruxelles, Benson Elliot est devenu propriétaire de Renaissance Brussels Hotel (4 étoiles, 238 chambres et 24 suites). A Anvers, le groupe néerlandais Van der Valk a acheté Scandic Hotel (4 étoiles, 204 chambres). Toutes ces transactions, réalisées en 2015, représentent un volume d'investissement d'environ 200 millions €.

Il existe, tant en Belgique que dans la zone EMEA, une forte demande en immobilier de type hôtelier, grâce à l'augmentation constante du tourisme mondial, à l'amélioration de la situation économique et à l'augmentation des taux d'occupation et du RevPar. Les taux d'intérêt très bas et la recherche de rendements plus élevés soutiennent les investissements dans ce secteur immobilier.

Le sentiment positif global ne semble pas être affecté par la concurrence d'acteurs alternatifs comme Airbnb qui offre déjà en Belgique plus de 10.400 adresses, et compte près de 350.000 locations en base annuelle (pour la période d'août 2014 à août 2015).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Rapport des experts²³

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe Aedifica en date du 31 décembre 2015.

Aedifica a confié à chacun des trois experts indépendants externes la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²⁴) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par l'IVSC.

Nous avons individuellement agi en qualité d'experts indépendants externes et nous disposons d'une qualification pertinente et reconnue ainsi que d'une expérience récente pour la situation et le type d'immeubles évalués. L'opinion des experts quant à la juste valeur est basée sur des données récentes concernant des biens comparables échangés à des conditions de marché.

Les biens sont considérés compte tenu des baux en cours ainsi que de tous droits et obligations que ces engagements entraîneraient. Nous avons évalué chaque entité individuellement. Les évaluations ne tiennent pas compte d'une valeur potentielle qui peut être générée en offrant le portefeuille dans son ensemble sur le marché. Nos évaluations ne tiennent pas compte des frais de commercialisation propres à une transaction, tels que les frais de courtage ou de publicité. Nos évaluations sont basées sur l'inspection des biens immobiliers et les renseignements fournis par Aedifica dont la situation locative et les superficies, les croquis ou plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liée au bien ainsi que les aspects de conformité et de pollution. Les informations transmises ont été considérées comme exactes et complètes. Nos évaluations sont établies en considérant qu'aucun élément non communiqué n'est susceptible d'affecter la valeur du bien.

Sur base des trois évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 1.064.678.600 €²⁵ au 31 décembre 2015, dont 1.044.155.780 € pour les immeubles de placement en exploitation²⁶. Les loyers contractuels s'élèvent à 60.774.554 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,82 %²⁷ par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. En supposant que les immeubles en exploitation, à l'exception des appartements meublés, soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à 61.731.378 €, soit un rendement locatif initial de 5,91 %²⁸ par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

²³ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord des experts de Crombrugge & Partners SA, Stadim SCRL et CBRE GmbH.

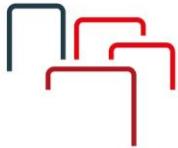
²⁴ La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

²⁵ Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).

²⁶ Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.

²⁷ 5,80 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

²⁸ 5,89 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Dans le contexte d'un reporting conforme aux International Financial Reporting Standards, nos évaluations reflètent la juste valeur. La juste valeur (ou « fair value ») est définie par les normes IAS 40 et IFRS 13 comme étant « le prix qui serait reçu de la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif, lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché, à la date d'évaluation ». L'IVSC considère que la définition de la juste valeur sous IAS 40 et IFRS 13 est généralement cohérente avec la valeur de marché.

Opinion de Crombrugghe & Partners SA :

La juste valeur au 31 décembre 2015 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par de Crombrugghe & Partners SA est estimée à 315.650.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation²⁹) à 324.260.000 €.

Michaël Zapatero et Karen Cox

19 février 2016

Opinion de Stadim SCRL :

La juste valeur au 31 décembre 2015 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Stadim SCRL est estimée à 628.688.600 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³⁰) à 644.815.900 €.

Dave Verbist et Katrien Van Grieken, MRE

19 février 2016

Opinion de CBRE GmbH :

La juste valeur au 31 décembre 2015 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par CBRE GmbH est estimée à 120.340.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³¹) à 129.644.336 €.

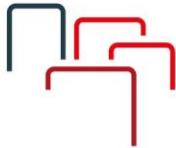
Dr. Henrik Baumunk et Andreas Polter

19 février 2016

²⁹ Les droits de mutation nécessitent dans ce contexte une adaptation aux conditions de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions en Belgique, les experts belges agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, la moyenne pondérée des droits a été évaluée à 2,5 % pour les transactions portant sur des immeubles de placement d'une valeur globale de plus de 2,5 millions €. La valeur d'investissement correspond dès lors à la juste valeur plus 2,5 % de droits. La juste valeur est aussi calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions €, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation d'usage de 10,0 % ou 12,5% selon les régions où ces immeubles sont situés. Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais. Dans ce cas précis et pour de l'immobilier résidentiel, la juste valeur tient compte de la plus-value potentielle en cas de vente par appartement.

³⁰ Voir note de bas de page 28 ci-dessus.

³¹ Les biens situés en Allemagne ne sont pas concernés par les notes de bas de page 28 et 29 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables en Allemagne sont pris en considération.



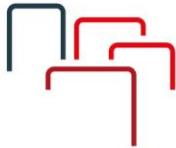
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

V. Etats financiers consolidés résumés

1. Compte de résultats consolidé

Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2015	31/12/2014
I. Revenus locatifs		28.654	22.914
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location		-19	-5
Résultat locatif net		28.635	22.909
IV. Récupération de charges immobilières		9	17
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		685	602
VI. Frais incomptant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail		0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		-685	-602
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		-791	-762
Résultat immobilier		27.853	22.164
IX. Frais techniques		-501	-548
X. Frais commerciaux		-328	-227
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-104	-69
XII. Frais de gestion immobilière		-538	-386
XIII. Autres charges immobilières		-2	-608
Charges immobilières		-1.473	-1.838
Résultat d'exploitation des immeubles		26.380	20.326
XIV. Frais généraux de la société		-3.013	-2.352
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		-13	25
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		23.354	17.999
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		7.866	12.722
XIX. Autre résultat sur portefeuille		0	0
Résultat d'exploitation		31.220	30.721
XX. Revenus financiers		151	443
XXI. Charges d'intérêts nettes		-5.898	-6.035
XXII. Autres charges financières		-546	-463
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	-951	-3.294
Résultat financier		-7.244	-9.349
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Résultat avant impôt		23.976	21.372
XXV. Impôts des sociétés		-604	-267
XXVI. Exit tax		0	0
Impôt		-604	-267
Résultat net		23.372	21.105
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Part du groupe		23.372	21.105
Résultat de base par action (€)	10	1,66	2,04
Résultat dilué par action (€)	10	1,66	2,04



Rapport financier semestriel Information réglementée

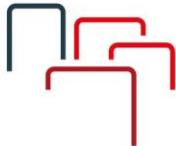
Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Etat du résultat global consolidé

Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	31/12/2015	31/12/2014
I. Résultat net	23.372	21.105
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	-7.016
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-705	-3.432
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
Résultat global	22.667	10.657
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	22.667	10.657

3. Bilan consolidé

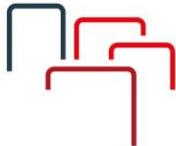
ACTIF	Notes annexes	31/12/2015	30/06/2015
Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)			
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles		131	102
C. Immeubles de placement	6	1.063.414	1.003.358
D. Autres immobilisations corporelles		1.616	1.834
E. Actifs financiers non courants		1.592	1.397
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		0	110
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Total actifs non courants		1.068.609	1.008.657
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	6	1.265	1.805
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		4.050	4.352
E. Créances fiscales et autres actifs courants	8	1.370	962
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie		4.676	3.598
G. Comptes de régularisation		716	910
Total actifs courants		12.077	11.627
TOTAL DE L'ACTIF		1.080.686	1.020.284



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	31/12/2015	30/06/2015
Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société mère			
A. Capital	7	363.892	360.633
B. Primes d'émission		154.842	151.388
C. Réserves		63.695	41.084
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		115.365	95.679
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-25.015	-25.015
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		-20.371	-19.667
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-18.256	-18.717
h. Réserve pour actions propres		0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		110	244
m. Autres réserves		0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		11.862	8.560
D. Résultat net de l'exercice		23.372	45.165
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		605.801	598.270
II. Intérêts minoritaires			
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		605.801	598.270
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit		367.920	340.752
C. Autres passifs financiers non courants	8	40.477	39.320
a. Instruments de couvertures autorisés	9	39.196	38.050
b. Autres	16	1.281	1.270
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		2.688	2.435
Total des passifs non courants		411.085	382.507
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit	8	45.919	25.897
C. Autres passifs financiers courants	9	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a. Exit tax		4.522	813
b. Autres		10.709	8.484
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		2.650	4.313
Total des passifs courants		63.800	39.507
TOTAL DU PASSIF		474.885	422.014
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.080.686	1.020.284



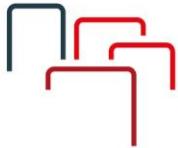
Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2015	31/12/2014
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		23.372	21.105
Intérêts minoritaires		0	0
Impôts		604	267
Amortissements		383	329
Réductions de valeur		3	2
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)		-7.866	-12.722
Plus-values nettes réalisées		0	0
Résultat financier		7.244	9.349
Variation des créances commerciales (+/-)		299	-620
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)		347	-173
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)		195	208
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)		2.359	149
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)		-1.664	504
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		25.276	18.398
Impôts payés		-376	-141
Flux de trésorerie opérationnels nets		24.900	18.257
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-53	-8
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation		-25.930	-49.280
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-143	-115
Acquisitions de projets de développement		-10.738	-18.808
Cessions d'immeubles de placement		542	10.469
Variation nette des créances non courantes		0	0
Investissements nets en autres immobilisations		0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets		-36.322	-57.742
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital, nette de frais *		0	0
Cessions d'actions propres		0	56
Dividende de l'exercice précédent		-21.849	-8.891
Variation nette des lignes de crédit bancaires		47.190	152.395
Variation nette des autres emprunts		0	0
Charges financières nettes payées		-6.987	-6.249
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées		-2.150	-36.258
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées		-3.704	-57.771
Flux de trésorerie de financement nets		12.500	43.282
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE			
Flux de trésorerie totaux de la période		1.078	3.797
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		3.598	1.156
Flux de trésorerie totaux de la période		1.078	3.797
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		4.676	4.953

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

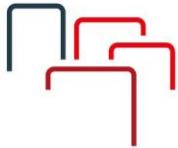


Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. Etat consolidé de variation des capitaux propres

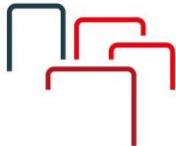
Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	1/07/2014	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	31/12/2014
Capital	264.231	0	17.584	0	0	0	0	281.815
Primes d'émission	64.729	0	16.079	0	0	0	0	80.808
Réserves	46.730	0	0	56	-10.448	1.912	0	38.250
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	91.863	0	0	0	0	3.816	0	95.679
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-17.582	0	0	0	-7.016	0	-1	-24.599
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-19.484	0	0	0	-3.432	-1	0	-22.917
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-15.729	0	0	0	0	-2.989	1	-18.717
h. Réserve pour actions propres	-56	0	0	56	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0	0	0	244	0	244
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	7.718	0	0	0	0	842	0	8.560
Résultat de l'exercice	21.385	0	0	0	21.105	-21.385	0	21.105
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	397.075	0	33.663	56	10.657	-19.473	0	421.978
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	397.075	0	33.663	56	10.657	-19.473	0	421.978



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	1/07/2015	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	31/12/2015
Capital	360.633	1	3.258	0	0	0	0	363.892
Primes d'émission	151.388	0	3.454	0	0	0	0	154.842
Réserves	41.084	0	0	0	-705	23.315	1	63.695
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	95.679	0	0	0	0	19.686	0	115.365
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-25.015	0	0	0	0	0	0	-25.015
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-19.667	0	0	0	-705	0	1	-20.371
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-18.717	0	0	0	0	461	0	-18.256
h. Réserve pour actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	244	0	0	0	0	-134	0	110
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	8.560	0	0	0	0	3.302	0	11.862
Résultat de l'exercice	45.165	0	0	0	23.372	-45.165	0	23.372
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	598.270	1	6.712	0	22.667	-21.850	1	605.801
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRIES	598.270	1	6.712	0	22.667	-21.850	1	605.801



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6. Notes annexes

6.1. Note annexe 1 : informations générales

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers « la société » ou « la société-mère ») est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge. Les informations sur son actionnariat sont mentionnées en note annexe 7. L'adresse du siège de la société est la suivante : Avenue Louise 331-333, B-1050 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70). Le groupe Aedifica se compose de la société-mère et de ses filiales.

Aedifica se profile comme une société cotée belge de référence investissant en immobilier de santé, en particulier dans le logement des seniors. Sa stratégie repose principalement sur la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, et sur les besoins spécifiques en termes de soins et de logement qui en résultent. Aedifica vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values.

L'activité du groupe s'exerce principalement au sein du secteur du logement des seniors ; le groupe exploite aussi des immeubles à appartements, ainsi que des hôtels et autres types d'immeubles.

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

L'exercice social d'Aedifica court du 1^{er} juillet au 30 juin. La publication des états financiers consolidés résumés clôturés au 31 décembre 2015 a été approuvée par le Conseil d'administration le 22 février 2016 pour publication le 23 février 2016 (conformément au calendrier financier publié par Aedifica dans son rapport financier annuel 2014/2015).

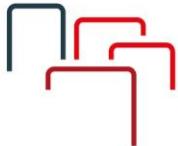
6.2. Note annexe 2 : méthodes comptables

Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés résumés couvrent la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2015. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), publiées et effectives au 30 juin 2015 qui ont été approuvées par l'Union européenne (« UE »), et notamment de la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Celles-ci correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») en vigueur au 31 décembre 2014 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le groupe. Les états financiers consolidés résumés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les états financiers consolidés résumés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros sous forme résumée, comme l'autorise la norme IAS 34. Ils doivent être lus en conjonction avec les états financiers consolidés clôturés au 30 juin 2015 repris dans le rapport financier annuel 2014/2015.

Les états financiers consolidés résumés sont établis en respectant le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement,



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

Les états financiers consolidés résumés sont établis selon la méthode de la comptabilité d'engagement, et sur une base de continuité d'exploitation, sur un horizon de temps prévisible.

Aucune nouvelle norme, nouvel amendement et nouvelle interprétation n'est obligatoirement applicable par le groupe depuis le 1^{er} juillet 2015.

Les normes, amendements et interprétations publiés mais non encore obligatoires n'ont pas été adoptés de manière anticipée, et font actuellement l'objet d'une analyse par le groupe.

Note annexe 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées

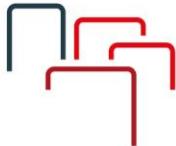
Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est fourni en note annexe 2.2 des états financiers consolidés 2014/2015 (voir pages 132 à 136 du rapport financier annuel 2014/2015).

Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés, à l'exception de la règle I.C.1.3 (« Traitement des différences lors de l'entrée en portefeuille ») ci-dessous qui a été adaptée de manière prospective au 1^{er} juillet 2015 en vue (i) de simplifier la méthode comptable de reconnaissance des droits de mutation et (ii) de s'aligner sur les pratiques d'autres SIR en Belgique ou d'autres sociétés comparables (Real Estate Investment Trusts) à l'étranger. Jusqu'au 30 juin 2015, lors d'une acquisition, les droits de mutation appliqués lors d'une hypothétique cession ultérieure étaient directement comptabilisés dans les capitaux propres. Toute variation de juste valeur des immeubles en cours d'exercice était reconnue en compte de résultats. Depuis le 1^{er} juillet 2015, les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice, sont reconnus directement en compte de résultats. Cette adaptation explique que la ligne II.A. de l'état du résultat global consolidé présente un montant nul au 31 décembre 2015, alors qu'il présentait un montant de 7 millions € au 31 décembre 2014. Cette adaptation n'a aucun effet sur le niveau des capitaux propres. La règle I.C.1.3 se lit désormais comme suit : *Si lors d'une opération telle que mentionnée en section I.C.1.1 (« valeur d'acquisition ») ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la juste valeur conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie en section I.C.1.1, la différence, après déduction de l'exit tax, est comptabilisée sur la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement » du compte de résultats.*

6.3. Note annexe 3 : information sectorielle

Les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés en application de la norme IFRS 8 :

- Logement des seniors : il s'agit des maisons de repos et résidences-services, avec des baux de très longue durée qui ont souvent un caractère « triple net » (ce qui explique le faible niveau des charges d'exploitation).
- Immeubles à appartements : il s'agit des immeubles à appartements situés en ville et donnés en location. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles.
- Hôtels et autres : il s'agit principalement des hôtels, avec des baux de longue durée qui ont un caractère « triple net ».



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du groupe et sa structure de reporting interne.

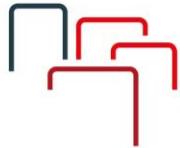
31 décembre 2015

(x 1.000 €)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter- sectoriel*	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs	20.720	5.999	1.995	0	-60	28.654
Résultat locatif net	20.718	5.982	1.995	0	-60	28.635
Résultat immobilier	20.611	5.303	1.998	1	-60	27.853
Résultat d'exploitation des immeubles	20.436	3.566	1.960	478	-60	26.380
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	20.441	3.533	1.960	-2.580	0	23.354
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	753.774	217.005	72.112	-	-	1.042.891
Projets de développement	-	-	-	20.523	-	20.523
IMMEUBLES DE PLACEMENT						1.063.414
Actifs détenus en vue de la vente	1.265	0	0	-	-	1.265
Autres actifs	-	-	-	16.007	-	16.007
TOTAL ACTIF						1.080.686

31 décembre 2014

(x 1.000 €)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter- sectoriel*	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs	15.120	5.848	2.000	0	-54	22.914
Résultat locatif net	15.120	5.843	2.000	0	-54	22.909
Résultat immobilier	15.120	5.098	2.000	0	-54	22.164
Résultat d'exploitation des immeubles	15.105	3.341	1.977	-43	-54	20.326
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	15.107	3.340	1.977	-2.425	0	17.999
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	649.616	210.886	73.439	-	-	933.941
Projets de développement	-	-	-	30.114	-	30.114
IMMEUBLES DE PLACEMENT						964.055
Actifs détenus en vue de la vente	6.662	0	0	-	-	6.662
Autres actifs	-	-	-	13.949	-	13.949
TOTAL ACTIF						984.666

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.4. Note annexe 4 : caractère saisonnier ou cyclique des activités

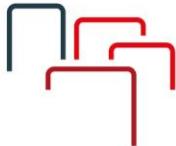
Parmi les trois secteurs d'activité d'Aedifica, seul le secteur des immeubles à appartements présente un caractère saisonnier. Il se marque au niveau du chiffre d'affaires (traditionnellement plus élevé au printemps et en automne qu'en été et en hiver) et du résultat d'exploitation des appartements faisant l'objet d'une location meublée. Ces variations tendent à se compenser sur un semestre en période de conjoncture économique favorable. En période de mauvaise conjoncture, on observe une tendance à l'amplification des mouvements saisonniers pendant les mois les plus faibles.

La sensibilité des activités d'Aedifica aux cycles économiques est présentée en page 2 du rapport financier annuel 2014/2015 (section « risques de marché »).

6.5. Note annexe 5 : éléments inhabituels

Aucun élément inhabituel opérationnel n'est de nature à être mentionné pour le semestre sous revue, à l'exception d'un produit non-récurrent de 0,1 million € enregistré parmi les revenus financiers et représentant le dividende attendu pour la période du 1^{er} juillet 2015 jusqu'à la date de l'apport en nature du 17 décembre 2015 pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica.

Par souci d'exhaustivité, rappelons ici que les revenus financiers du premier semestre de l'exercice précédent comprenaient un produit non-récurrent de 0,4 million € représentant l'indemnité perçue par Aedifica lors de la scission partielle du 4 décembre 2014 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende pour l'exercice 2014/2015 aux nouvelles actions émises ce jour-là.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.6. Note annexe 6 : immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2014	765.789	19.191	784.980
Acquisitions	184.871	1.526	186.397
Cessions	-15.139	0	-15.139
Activation des charges d'intérêt	0	675	675
Activation de frais de personnel	0	20	20
Activation d'autres dépenses	3.353	25.618	28.971
Mise en exploitation	30.026	-30.026	0
Variation de la juste valeur	14.529	4.730	19.259
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	-1.805	0	-1.805
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2015	981.624	21.734	1.003.358
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2015	981.624	21.734	1.003.358
Acquisitions	37.863	1.989	39.852
Cessions	-542	0	-542
Activation des charges d'intérêt	0	158	158
Activation de frais de personnel	0	9	9
Activation d'autres dépenses	1.867	10.306	12.173
Mise en exploitation	13.236	-13.236	0
Variation de la juste valeur	8.303	-437	7.866
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	540	0	540
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2015	1.042.891	20.523	1.063.414

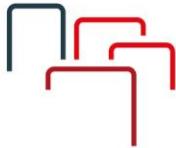
Outre les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement présentés au bilan sur la ligne « I.C. Immeubles de placement » parmi les actifs non courants, le bilan comprend aussi des biens immobiliers sur la ligne « II.A. Actifs détenus en vue de la vente » parmi les actifs courants, à hauteur de 1.265 k€. Il s'agit de biens mis en vente (appartements de résidence-services à Tirlemont).

Les principales acquisitions d'immeubles de placement du semestre sont les suivantes :

ACQUISITIONS NOM	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles* (en millions €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
La Croix Huart SA	Logement des seniors	8	0454.836.562	2/07/2015	Acquisition de titres
Senior Hotel Flandria SA et Patrimoniale Flandria SA	Logement des seniors	10	0434.250.687 0437.966.183	9/07/2015	Acquisition de titres
Vinkenbosch SA	Logement des seniors	4	0438.349.532	1/10/2015	Acquisition de titres
Heydeveld et Heydeveld SPRL	Logement des seniors	9	0860.484.327	2/10/2015	Apport en nature et acquisition de titres
Prinsenhof	Logement des seniors	6	-	17/12/2015	Apport en nature
TOTAL		37			

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

** et d'intégration en résultat.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.7. Note annexe 7 : capital

Aedifica a procédé le 2 octobre 2015 à une augmentation de capital d'environ 1 million € (y compris prime d'émission) par l'apport en nature qui a permis l'acquisition du terrain sur lequel est située la maison de repos Heydeveld à Opwijk. Par ailleurs, Aedifica a procédé le 17 décembre 2015 à une augmentation de capital d'environ 6 millions € (y compris prime d'émission) par l'apport en nature qui a permis l'acquisition du site de logement des seniors Prinsenhof à Beringen (Koersel).

Le capital d'Aedifica a donc évolué comme suit au cours du semestre :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	10.249.117	270.451
Augmentations de capital	3.796.814	100.190
Situation à la clôture de l'exercice précédent	14.045.931	370.641
Augmentation de capital du 2 octobre 2015	19.856	524
Augmentation de capital du 17 décembre 2015	104.152	2.748
Situation à la clôture de l'exercice	14.169.939	373.913

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

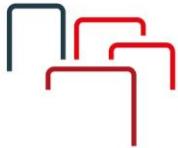
Depuis le 18 décembre 2015³², aucun actionnaire ne détient plus de 5 % du capital. Le free float est donc de 100 %.

Les augmentations de capital jusqu'au 30 juin 2015 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2014/2015. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées. Les actions sont sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées. Chacune des actions confère un droit de vote. Toutes les actions Aedifica sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels, à l'exception des 19.856 actions émises le 2 octobre 2015 qui seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif au dividende de l'exercice 2015/2016 qui aura en principe lieu le 2 novembre 2016 (ces actions donnent droit à un dividende prorata temporis depuis le 2 octobre 2015).

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 74.230 k€ aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation lui a été conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 14 décembre 2015. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également

³² Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. La société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 18 décembre 2015.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription. Le solde du capital autorisé s'élève à 71,5 millions € au 31 décembre 2015.

6.8. Note annexe 8 : dettes financières courantes et non courantes

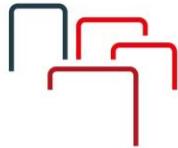
(x 1.000 €)	31/12/2015	30/06/2015
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	367.920	340.752
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	45.919	25.897
TOTAL	413.839	366.649

Aedifica dispose au 31 décembre 2015 de lignes de crédit (présentées en dettes financières courantes et non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par huit banques (Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe, ING et KBC Bank) totalisant 520 millions € :

- Aedifica peut utiliser 504 millions € suivant ses besoins, pour autant que le taux d'endettement ne dépasse pas 60 % et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en € pour une durée maximale de 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux euribor correspondant prévalant au moment du tirage.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 16 millions € à taux fixes compris entre 3,1 % et 5,8 %.

Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé, au cours du semestre, à 2,9 % après activation des intérêts intercalaires (3,0 % en 2014/2015) ou à 3,0 % avant activation des intérêts intercalaires (3,2 % en 2014/2015).

Au 31 décembre 2015, le groupe n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 3 des 14 immeubles allemands du groupe sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.



Rapport financier semestriel Information réglementée

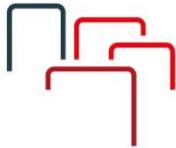
Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

	<u>Lignes</u>	<u>Utilisation</u>
- 2015/2016 :	30	-
- 2016/2017 :	150	106
- 2017/2018 :	92	60
- 2018/2019 :	127	127
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	2	2
- 2021/2022 :	25	25
- > 2022/2023 :	<u>14</u>	<u>14</u>
Total au 31 décembre 2015	520	414
Durée résiduelle moyenne (années)	2,5	2,8
- Echéance 2015/2016 :	-30	-
- 2020/2021 :	+30	-
- 2021/2022 :	+30	-
- 2022/2023 :	+30	-
Total au 22 février 2016	580	414
Durée résiduelle moyenne (années)	3,2	2,8

La dette financière nette est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour évaluer son endettement. La dette financière nette se définit comme la somme des dettes financières courantes et non courantes, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La dette financière nette n'incorpore pas la juste valeur des dérivés liés à l'endettement. La définition de la dette financière nette peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. La dette financière nette ne constitue pas un élément du calcul du taux d'endettement défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

(x 1.000 €)	31/12/2015	30/06/2015
Dettes financières	413.839	366.649
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-4.676	-3.598
DETTE FINANCIÈRE NETTE	409.163	363.051



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

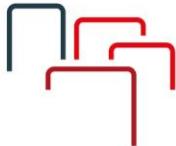
6.9. Note annexe 9 : instruments de couverture

1. Cadre général :

Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonné (couverture de flux de trésorerie). Toutes les couvertures (interest rate swaps ou « IRS », caps et collars) se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, soit des produits dérivés qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 44 du rapport financier annuel 2014/2015. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, et est adaptée conformément à IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-dessous présentent le détail des instruments de couverture.

INSTRUMENT Analyse au 30 juin 2015	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt au pire (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS*	10.356	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.398
IRS*	27.779	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.520
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.925
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.438
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.667
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-3.015
Cap	25.000	3/11/2014	3	1	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	8
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.631
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	8
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-1.946
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.674
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-362
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	284
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	748
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.003
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-470
Cap	40.000	1/09/2014	1	1	-	0,05	0
TOTAL	513.135						-37.001

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

INSTRUMENT Analyse au 31 décembre 2015	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt au pire (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS*	10.267	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.494
IRS*	27.287	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.746
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-3.016
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.501
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.713
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-3.339
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	296
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	477
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	1
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.674
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	1
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-2.081
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.742
IRS	25.000	2/01/2015	3	3	-	0,70	-381
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	97
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	367
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.040
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-466
TOTAL	547.554						-37.954

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

Le montant notionnel total de 548 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

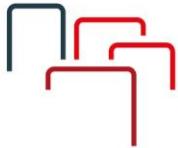
- instruments en cours et opérationnels : 223 millions €,
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 150 millions €,
- instruments à départ décalé : 175 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (-37.954 k€) se ventile comme suit : 1.243 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 39.196 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps et les collars (1.614 k€), l'impact IAS 39 sur les capitaux propres de la société s'élève à -39.568 k€.

2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée :

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} juillet 2015 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IAS 39, de la variation de la juste valeur (-705 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2014/2015 (charge nulle) qui a été affectée en 2014/2015 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2015. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace au sens de la norme IAS 39 est nulle au 31 décembre 2015.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

(x 1.000 €)	31/12/2015	30/06/2015
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-19.667	-19.484
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-4.109	-6.454
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	3.405	6.271
Transfert au compte de résultats au titre de couvertures déqualifiées	0	0
EN FIN D'EXERCICE	-20.371	-19.667

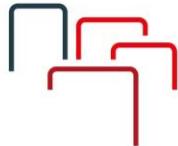
3. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée :

Le résultat financier comprend une charge de 940 k€ (30 juin 2015 : un produit de 461 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps et des collars, à hauteur de 100 k€ (30 juin 2015 : 291 k€).

4. Sensibilité :

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique la majeure partie de la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} juillet 2015 et le 31 décembre 2015 qui a conduit à comptabiliser une charge de 940 k€ dans le compte de résultats et de 705 k€ directement dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 837 k€ (856 k€ au 30 juin 2015). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 947 k€ (1.134 k€ au 30 juin 2015) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.10. Note annexe 10 : résultat par action

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

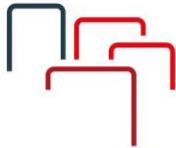
	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	23.372	21.105
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	14.064.202	10.363.753
EPS de base (en €)	1,66	2,04
EPS dilué (en €)	1,66	2,04

Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour déterminer le niveau du dividende proposé. Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 est le résultat net (part du groupe) après exclusion des variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers de couverture. La définition du résultat hors IAS 39 et IAS 40 peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes.

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2015	31/12/2014
Résultat net (part du groupe)	23.372	21.105
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)	-7.866	-12.722
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Moins : Impôts différés	363	116
Moins : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)	951	3.294
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées)	16.820	11.793

Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	14.064.202	10.363.753
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées - en €)	1,20	1,14



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.11. Note annexe 11 : actif net par action

Actif net par action (en €)	31 décembre 2015	30 juin 2015
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2014/2015, hors IAS 39	45,54	43,74
Impact IAS 39	-2,79	-2,70
Actif net après répartition du dividende 2014/2015	42,75	41,04
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	14.169.939	14.045.931

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 publié dans le rapport financier annuel 2014/2015 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2015, et doit donc maintenant être corrigé de 1,56 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2015. Ce montant correspond au montant total du dividende (22 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2015 (14.169.939).

6.12. Note annexe 12 : éléments éventuels et engagements

Un relevé des éléments éventuels et engagements au 30 juin 2015 est fourni en note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2014/2015 (voir pages 160-162). Aucune adaptation importante n'est à mentionner au terme du premier semestre de l'exercice en cours à l'exception des éléments ci-dessous.

1.1. Extension et rénovation de la maison de repos Vinkenbosch à Kermt (Hasselt)

Aedifica s'est engagée à financer l'extension et la rénovation de la maison de repos existante Vinkenbosch, située à Kermt (Hasselt), pour un budget maximum de 12 millions €. Les travaux sont en cours.

1.2. Extension de l'hôtel Martin's Brugge à Bruges

Aedifica s'est engagée à financer la transformation des salles de séminaire de l'hôtel Martin's Brugge située à Bruges, en 20 chambres additionnelles, pour un budget maximum de 1 million €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore réalisées.

1.3. Extension de la maison de repos Prinsenhof à Koersel (Beringen)

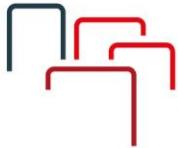
Aedifica s'est engagée à financer l'extension de la maison de repos existante Prinsenhof, située à Koersel (Beringen), pour un budget maximum de 4 millions €. Les travaux sont en cours.

1.4. Extension de la maison de repos Die Rose im Kalletal à Kalletal (Allemagne)

Aedifica Luxemburg I SARL s'est engagée à acquérir l'extension de la maison de repos existante Die Rose im Kalletal, située à Kalletal (Allemagne), pour un budget maximum de 3 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore réalisées.

1.5. Acquisition d'une maison de repos à Malines

Aedifica a conclu un accord-cadre (sous conditions suspensives) lui permettant d'acquérir les actions d'une société. Cette société est propriétaire d'une nouvelle maison de repos à Malines. La valeur conventionnelle de ce bien immeuble s'élèvera à environ 17 millions €.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1.6. Acquisition d'un site de logement des seniors à Ostende

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

1.7. Engagements déjà réalisés

Les engagements présentés ci-dessous, repris dans la note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2014/2015, ont été réalisés au cours du premier semestre de l'exercice 2015/2016 :

- la rénovation et le redéveloppement de la maison de repos Salve à Brasschaat (point 1.11 de la note annexe 45),
- l'extension de la maison de repos Pont d'Amour à Dinant (point 1.5 de la note annexe 45),
- la mise en exploitation de l'extension (Phase I) de la maison de repos Op Haanven à Veerle-Laakdal (point 1.4 de la note annexe 45).

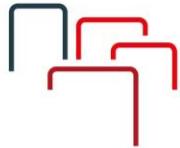
6.13. Note annexe 13 : dividendes payés

L'assemblée générale du 23 octobre 2015 a approuvé l'affectation proposée par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2014/2015. Un dividende de 2,00 € a dès lors été octroyé aux actions ayant droit à la totalité du dividende, soit 22 millions €, et mis en paiement le 30 octobre 2015.

6.14. Note annexe 14: événements significatifs postérieurs à la date de clôture

Aucun événement significatif postérieur à la date de clôture ne requiert une mention dans les présents états financiers consolidés résumés, à l'exception des éléments suivants :

- Le 18 janvier 2016, Aedifica a annoncé la signature de l'acte d'achat d'une maison de repos située en Allemagne (à Husum, dans le Land de Schleswig-Holstein). Cet acte est soumis aux conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles qui devraient en principe être levées au cours du premier semestre de l'année 2016.
- 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 du mois de janvier 2016. Le site compte désormais 30 appartements de résidence-services.
- Le 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.
- Les nouvelles lignes de crédit bilatérales fournies par ING en février 2016 (2 x 30 millions €, échéant en 2022 et en 2023).



Rapport financier semestriel Information réglementée

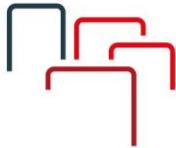
Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.15. Note annexe 15 : transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées concernent exclusivement la rémunération des principaux dirigeants, c'est-à-dire les membres du conseil d'administration et du comité de direction (1,0 million € pour le premier semestre de l'exercice 2015/2016 ; 1,6 million € pour l'exercice 2014/2015).

6.16. Note annexe 16 : options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle

La Société s'est engagée vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle d'Aedifica Luxembourg I SARL, Aedifica Luxembourg II SARL et Aedifica Luxembourg III SARL à acquérir leurs parts dans les sociétés (6 % du capital) si ceux-ci exerçaient leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres ».



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire aux actionnaires de Aedifica SA sur la revue limitée des états financiers intermédiaires résumés et consolidés pour le semestre clos le 31 décembre 2015

Introduction

Nous avons procédé à la revue limitée du bilan intermédiaire résumé et consolidé de Aedifica SA (la "Société") arrêté au 31 décembre 2015, ainsi que du compte de résultats intermédiaire, résumé et consolidé, de l'état du résultat global consolidé, de l'état consolidé de variation des capitaux propres, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférant pour le semestre clos le 31 décembre 2015 ainsi que des notes explicatives. La préparation et la présentation des états financiers intermédiaires résumés et consolidés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire ("IAS 34") approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité du Conseil d'administration de la société. Notre responsabilité consiste à émettre un rapport sur ces états financiers intermédiaires résumés et consolidés, basé sur notre revue limitée.

Etendue de notre revue

Nous avons effectué notre revue limitée selon le International Standard on Review Engagements 2410 (ISRE 2410 "Review of Interim Financial Information performed by the Independent Auditor of the Entity") applicable aux revues limitées. Une revue limitée de l'information financière intermédiaire comprend la réalisation d'entretiens, essentiellement avec le personnel de la société responsable des matières financières et comptables, l'application de revues analytiques ainsi que d'autres travaux. L'étendue de ces travaux est largement moins importante que celle d'un audit réalisé conformément aux normes de révision internationales (ISA). Une revue limitée fournit donc moins d'assurance de découvrir tous les éléments importants qui seraient révélés par un contrôle plénier. Par conséquent, nous nous abstenons d'exprimer une opinion d'audit.

Conclusion

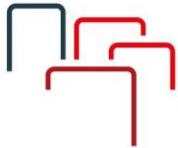
Sur la base de notre revue limitée, aucun élément n'a été révélé qui impliquerait que les états financiers intermédiaires résumés et consolidés ci-joints, à tous les égards importants, ne donnent pas une image fidèle de la situation financière de l'ensemble consolidé au 31 décembre 2015 ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour la période de six mois clôturée à cette date, conformément à l'IAS 34, approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 22 février 2016

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl
Commissaire
représentée par

Jean-François Hubin
Associé*

* Agissant au nom d'une SPRL



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

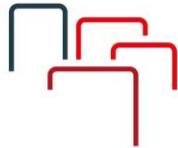
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

VII. Déclaration des personnes responsables

Monsieur Olivier Lippens, président du conseil d'administration d'Aedifica, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, déclarent que, à leur connaissance :

- le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle sur les événements importants et les principales transactions entre parties liées qui ont eu lieu pendant les six premiers mois de l'exercice et sur leur incidence sur le jeu d'états financiers résumés, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les mois restants de l'exercice.



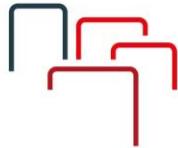
Rapport financier semestriel

Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Table des matières

I. Rapport de gestion intermédiaire	2
1. Résumé de l'activité du 1 ^{er} semestre 2015/2016	2
2. Introduction	4
3. Evénements importants.....	4
4. Patrimoine consolidé au 31 décembre 2015	11
5. Rendement brut par secteur d'activité.....	13
6. Analyse des comptes consolidés semestriels	14
7. Perspectives	20
8. Ranking Aedifica.....	21
9. Principaux risques et incertitudes.....	21
10. Transactions avec les parties liées.....	21
11. Corporate governance	22
II. EPRA	24
III. Aedifica en Bourse	25
1. Cours et volume.....	25
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica	27
3. Actionnariat.....	28
4. Calendrier financier	28
IV. Rapport immobilier	29
1. Portefeuille immobilier consolidé	29
2. Analyse du portefeuille d'immeubles en exploitation.....	34
3. Le marché immobilier	38
4. Rapport des experts	44
V. Etats financiers consolidés résumés	46
1. Compte de résultats consolidé	46
2. Etat du résultat global consolidé.....	47
3. Bilan consolidé.....	47
4. Tableau de flux de trésorerie consolidé	49
5. Etat consolidé de variation des capitaux propres	50
6. Notes annexes.....	52
7. Rapport du commissaire (revue limitée).....	67
VI. Informations sur les déclarations prévisionnelles	68
VII. Déclaration des personnes responsables	68



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 23 février 2016 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Société immobilière réglementée publique de droit belge
Avenue Louise 331 bte 8 à 1050 Bruxelles
Tél : +32 (0)2 626 07 70
Fax : +32 (0)2 626 07 71
TVA - BE 0877 248 501 - R.P.M Bruxelles
www.aedifica.be

Commissaire	Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par Jean-François Hubin, associé
Experts immobiliers	Stadim SCRL, de Crombrugge & Partners SA et CBRE GmbH
Exercice social	1 ^{er} juillet-30 juin

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be
Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be
Martina Carlsson, Control & Communication Manager – info@aedifica.be

Ce rapport financier semestriel est également disponible en version néerlandaise et anglaise³³.

³³ La version française du document a force de preuve. Les autres versions sont des traductions et sont établies sous la responsabilité d'Aedifica.