

Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 2016/2017

- **Le portefeuille d'Aedifica a atteint le cap de 100 sites de logement des seniors, grâce aux 20 sites entrés dans le portefeuille depuis le début de l'exercice 2016/2017**
- **Le logement des seniors représente désormais 80 % du portefeuille, soit 1.140 millions € répartis dans 3 pays :**
 - **834 millions € en Belgique (71 sites)**
 - **201 millions € en Allemagne (21 sites)**
 - **105 millions € aux Pays-Bas (8 sites)**
- **Revenus locatifs en hausse de 30 % par rapport au 31 décembre 2015, supérieurs au budget**
- **Résultat hors variations de juste valeur* en hausse de 39%, supérieur au budget**
- **Taux d'endettement de 54,0 % au 31 décembre 2016**
- **Aedifica a reçu en septembre 2016 pour la deuxième fois consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (exercice 2014/2015)**
- **Prévision inchangée pour le dividende de l'exercice en cours (2,25 € brut par action)**

* Indicateur alternatif de performance (Alternative Performance Measure – APM) au sens des orientations ESMA (European Securities and Market Authority) du 5 octobre 2015. Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations récemment édictées par l'ESMA. Certains de ces APM sont recommandés par l'Association Européenne des Sociétés Immobilières Cotées (European Public Real Estate Association – EPRA), d'autres ont été définis par le secteur ou par Aedifica dans le but d'offrir au lecteur une meilleure compréhension de ses résultats et de ses performances. Les APM repris dans ce communiqué de presse sont identifiés par une astérisque (*). Les indicateurs de performance qui sont définis par les règles IFRS ou par la loi ne sont pas considérés comme des APM. Ne le sont pas non plus les indicateurs qui ne sont pas basés sur des rubriques du compte de résultats ou du bilan. Les APM sont définis, commentés et rapprochés avec le poste, le total ou le sous-total des états financiers le plus pertinent à cet effet dans les notes annexes des états financiers consolidés résumés ci-joints ou dans le chapitre « II. EPRA » ci-après.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

I. Rapport de gestion intermédiaire

1. Résumé de l'activité du 1^{er} semestre 2016/2017

La stratégie d'Aedifica s'articule principalement autour de la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe.

Le semestre sous revue a été marqué par une série de 20 entrées en portefeuille, exclusivement dans le secteur du logement des seniors. Ce sont ainsi dix sites (des maisons de repos dans les Provinces d'Anvers, de Limbourg et du Brabant Flamand) qui ont tout d'abord rejoint le patrimoine belge du Groupe. Le portefeuille allemand s'est également fortement étendu grâce à l'acquisition de six sites (des maisons de repos dans les länder allemands de Bavière, de Saxe-Anhalt et de Berlin). Enfin, le portefeuille néerlandais initié début 2016 a connu une croissance significative par l'acquisition de quatre nouveaux sites (les sites de logement des seniors dans les Provinces de Limbourg, du Brabant-Septentrional et d'Utrecht). Ces acquisitions ont permis à Aedifica d'atteindre juste avant le 31 décembre 2016 le cap de 100 sites de logement des seniors. Les projets d'extension des sites de logement des seniors Villa Temporis à Hasselt (Province de Limbourg, Belgique) et Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert (Province du Brabant wallon, Belgique) ont également été réceptionnés au cours du semestre.

Après le 31 décembre 2016, Aedifica a encore annoncé l'acquisition d'un site aux Pays-Bas (dans la Province de Gronique), ainsi que la réception d'une maison de repos en Belgique (dans la Province de Limbourg).

Depuis le début de l'exercice 2016/2017, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* a crû de 299 millions € (soit +26 %) pour s'établir à 1.430 millions € (contre 1.131 millions € au début de la période).

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 30 %), une marge d'exploitation* en hausse et un résultat financier hors variations de juste valeur* maîtrisé. Le résultat hors variations de juste valeur* a dès lors pu atteindre 23,4 millions € (contre 16,8 millions € au 31 décembre 2015), en croissance de 39 %, ou encore 1,64 € par action (contre 1,20 € au 31 décembre 2015). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget.

Vu les investissements importants réalisés au cours du semestre, le taux d'endettement consolidé s'inscrit en hausse et s'élève désormais à 54,0 % au 31 décembre 2016 (contre 42,5 % au 30 juin 2016).

Sans même tenir compte de nouvelles opportunités en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas, 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 les locataires/exploitants. Le pipeline de projets de ce type arrêté au 31 décembre 2016 représente un budget cumulé de l'ordre de 124 millions € d'engagements, à investir sur un horizon de quatre ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets attractifs.

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 21 février 2017 – 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.

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

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 2016, compris dans le rapport financier annuel 2015/2016 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. Investissements en Belgique

3.1.1. Acquisition d'un portefeuille de 8 sites de logement des seniors en Belgique

Le 19 août 2016, Aedifica a acquis un portefeuille de huit sites de logement des seniors en Belgique à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 24 mai 2016. Aedifica a pris le contrôle de sept sites par l'acquisition de sociétés immobilières, et d'un site par l'acquisition directe de l'immobilier concerné. Le portefeuille est composé de huit maisons de repos dans les Provinces belges d'Anvers, de Limbourg et du Brabant flamand, destinées au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Tous les immeubles ont été construits ou redéveloppés entre 1996 et 2016. La maison de repos Oosterzonne est située dans le centre de Zutendaal (8.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 82 résidents. La maison de repos De Witte Bergen est située à Lichtaart, une entité de Kasterlee (18.000 habitants, Province d'Anvers). Le site peut accueillir 119 résidents. La maison de repos Seniorenhof est située à Tongres (31.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 52 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Beerzelhof est située à Beerzel, une entité de Putte (17.000 habitants, Province d'Anvers). Le site peut accueillir 61 résidents. La maison de repos Uilenspiegel est située à Genk (65.000 habitants, Province de Limbourg). L'immeuble peut accueillir 97 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. La maison de repos Coham est située à Ham (11 000 habitants, Province de Limbourg). Coham peut accueillir 120 résidents. Le site offre



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

également un potentiel d'extension. La maison de repos Sorgvliet est située à Linter (7.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site peut accueillir 83 résidents. La maison de repos Ezeldijk est située à Diest (23.000 habitants, Province du Brabant flamand). Le site peut accueillir 105 résidents. La valeur conventionnelle cumulée de ces huit sites s'élève à environ 97 millions €. L'opération a été financée en partie par les lignes de crédit d'Aedifica, et en partie par la reprise des crédits existants. L'exploitant des maisons de repos est l'ASBL Foyer de Lork. Le groupe Senior Living Group a pris le contrôle effectif de l'ASBL Foyer de Lork. Les contrats de location pour ces huit sites prennent la forme de baux à long terme triple net non résiliables. Le rendement locatif brut initial s'élève à plus de 5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 97 millions €.

3.1.2. Acquisition d'une maison de repos à Glabbeek (Province du Brabant flamand, Belgique)

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

3.1.3. Acquisition d'une maison de repos à Anderlecht (Bruxelles, Belgique)

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.2. Investissements en Allemagne

3.2.1. Acquisition d'un portefeuille de 5 maisons de repos en Allemagne

Le 1^{er} septembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos en Allemagne à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 6 juillet 2016. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA contrôle désormais les deux sociétés luxembourgeoises, propriétaires des cinq sites. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le portefeuille comprend cinq maisons de repos dans les länder allemands de Berlin, de Bavière et de Saxe-Anhalt. Tous les immeubles, à l'exception de la maison de repos Frohnau, ont été construits entre 2001 et 2003. La maison de repos Am Kloster est située à proximité du centre-ville de Halberstadt (40.000 habitants, Land de Saxe-Anhalt), 55 km au sud-ouest de Magdeburg. L'immeuble a été construit en 2003 et peut accueillir 136 résidents. La maison de repos Rosenpark est située à Uehlfeld, près de Höchstadt (13.000 habitants, Land de Bavière), à 40 km de Nuremberg. La maison de repos a été construite en 2003 et peut accueillir 79 résidents. La maison de repos Patricia est située dans un quartier résidentiel de Nuremberg (500.000 habitants, Land de Bavière). La maison de repos a été construite en 2003 et peut accueillir 174 résidents. La maison de repos St. Anna est située dans un quartier résidentiel jouxtant le centre historique de Höchstadt (13.000 habitants, Land de Bavière). La maison de repos a été construite en 2002 et peut accueillir 161 résidents. La maison de repos Frohnau est située à Berlin (3.600.000 habitants, Land de Berlin) dans le quartier de Frohnau et peut accueillir 107 résidents. La maison de repos a été initialement construite en 1969, puis rénovée et étendue en 1992. La localisation et la taille du site offrent à terme un potentiel d'extension. L'exploitant des maisons de repos est le groupe Vitanas, une société allemande présente sur le marché privé des soins aux seniors depuis 1969. Les contrats de location pour ces cinq sites prennent la forme de nouveaux baux à long terme non résiliables. Le rendement locatif brut initial s'élève à plus de 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 60 millions €.

3.2.2. Acquisition d'une maison de repos à Berlin (Allemagne)

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.3. Investissements aux Pays-Bas

3.3.1. Acquisition d'un portefeuille de 3 sites de logements des seniors aux Pays-Bas

Le 14 septembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de trois sites de logement des seniors aux Pays-Bas. Le portefeuille comprend trois sites de logement des seniors dans les Provinces de Limbourg et du Brabant-Septentrional. La résidence Parc Imstenrade est située à Heerlen (87.000 habitants, Province de Limbourg), à 20 km à l'est de Maastricht. Le site comprend plusieurs immeubles destinés au logement et aux soins des seniors. L'immeuble principal est un monument protégé (qui était à l'origine une maternité avec une école de sages-femmes datant de 1923) qui a été complètement redéveloppé en site de logement des seniors en 2000 et qui a été complété avec une nouvelle aile. En 2007, un nouvel immeuble a été ajouté au site. Le site comprend désormais 240 appartements pour seniors, un hôtel de soins de dix chambres dans un immeuble séparé et une aile de soins hospitaliers (« verpleeghuis ») de 13 unités pour des personnes souffrant de démence. En outre, le site (d'une surface brute hors sol d'environ 47.500 m²) comprend plusieurs espaces communs, un restaurant, un magasin de quartier, un cabinet de kinésithérapeute et environ 380 parkings en surface et en sous-sol. Les appartements pour seniors sont principalement donnés en location sur le marché libre, mais certains appartements sont également loués dans le cadre du marché subsidie. Les terrains disponibles permettront une extension future du site. La résidence Genderstate est située à Gestel, un quartier résidentiel en lisière du centre-ville d'Eindhoven (225.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). Le site comprend deux immeubles et bénéficie d'une excellente localisation verdoyante à côté du parc public Genderpark. La résidence Genderstate est intégrée dans un site plus large qui offre plusieurs services et types de logement, tant sur le marché libre que sur le marché subsidie. Les deux immeubles ont été construits au début des années 2000. La résidence Genderstate (d'une surface brute hors sol d'environ 7.500 m²) comprend au total 44 appartements pour seniors et environ 45 parkings en surface et en sous-sol. Les appartements de Genderstate sont donnés en location sur le marché libre. La résidence Petruspark est située dans un quartier résidentiel au nord d'Eindhoven (Province du Brabant-Septentrional). L'immeuble a été construit en 1991 autour d'un vaste jardin. Le site (d'une surface brute hors sol d'environ 20.000 m²) comprend 139 appartements pour seniors (donnés en location sur le marché libre), un restaurant, plusieurs espaces communs et environ 100 parkings en sous-sol. Environ la moitié des appartements a été rénovée récemment et l'autre moitié fera bientôt l'objet d'une rénovation. Aedifica prévoit un budget de 2 millions € afin de financer, entre autres, ces travaux. Les trois sites sont principalement ou totalement orientés vers le logement des seniors sous forme d'appartements à louer avec des services de soins sur demande. Les immeubles n'ont pas été conçus comme des maisons de repos traditionnelles (comportant des chambres), mais comme des complexes d'appartements classiques adaptés au logement des seniors. Ceci se reflète dans l'accessibilité, les espaces communs (comme les restaurants, les foyers, etc.) et les infrastructures spécifiques (comme les systèmes d'appel d'infirmières). Les soins et les services sont fournis sur demande des résidents. Des prestations pour les seniors nécessitant une assistance permanente sont également disponibles (comme en témoigne la présence d'une aile de soins hospitaliers réservée aux personnes souffrant de démence dans le site de Parc Imstenrade). Par conséquent, les possibilités d'exploitation alternative de ces sites sont nombreuses, tant en direction de soins plus lourds que dans la direction de la simple location ou de la vente sur le marché résidentiel classique. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété des sites le 14 septembre 2016. La valeur conventionnelle du portefeuille s'élève à environ 73 millions €, y compris des terrains non bâtis d'une valeur de 1,5 millions €. Le rendement locatif



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

initial des immeubles existants s'élève à environ 5,5 %. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. L'exploitant de ces trois sites est Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen. Cette fondation (stichting) fait partie de Vitalis WoonZorg Groep, un groupe de fondations présentes sur le marché des soins aux seniors et du logement des seniors depuis 1969 (depuis 1999 sous le nom de Vitalis), principalement dans la région d'Eindhoven. Stichting Vitalis Zorg Groep sous-loue les appartements aux résidents et/ou des parties d'immeubles à des exploitants spécialisés (comme par exemple Stichting Vitalis Zorg Groep). Stichting Vitalis Zorg Groep (une fondation distincte de Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen, mais faisant partie de Vitalis WoonZorg Groep) s'est engagée à offrir les services de soins aux résidents des trois sites qui en font la demande tout au long de la période du contrat de location avec Aedifica. Les contrats de location conclus avec Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen pour ces trois sites prennent la forme de nouveaux baux à long terme de 15 ans non résiliables par l'exploitant.

3.3.2. Acquisition d'une résidence de soins à Vleuten (Province d'Utrecht, Pays-Bas)

Le 21 décembre 2016, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un site de logement des seniors aux Pays-Bas. La résidence de soins Spes Nostra est un établissement d'habitation et de soins exclusif de petite dimension dans le segment moyen à haut de gamme du marché, destiné au logement des seniors nécessitant une assistance permanente. Le site est situé à Vleuten (7.000 habitants), un quartier proche du centre historique de la ville d'Utrecht (340.000 habitants, Province d'Utrecht). L'immeuble est un ancien cloître datant des années '50 qui a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors. Les travaux de rénovation ont été achevés en novembre 2016. L'immeuble peut accueillir 30 résidents. Le site offre également un potentiel d'extension. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais, a acquis la propriété du site. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 7 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par le groupe Stepping Stones Home & Care, un exploitant néerlandais de qualité présent sur le marché privé des soins aux seniors depuis 2007. Le contrat conclu pour ce site prend la forme d'un bail à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %. Grâce à l'acquisition de Spes Nostra, le portefeuille d'Aedifica a atteint le cap de 100 sites de logement des seniors.

3.3.3. Acquisition d'un site de logement des seniors à Oude Pekela (Province de Gronique, Pays-Bas)

Le 19 janvier 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un nouveau site de logement des seniors aux Pays-Bas. La résidence de soins Het Dokhuis bénéficie d'une excellente localisation dans le centre d'Oude Pekela (8.000 habitants, Province de Gronique), à environ 35 km de la ville de Gronique. Le site a été achevé en 2016 et comprend un centre médical et une résidence de soins. Le centre médical (situé au rez-de-chaussée) compte une pharmacie, un cabinet de médecins généralistes, un cabinet de kinésithérapeutes, un cabinet de psychologues et un centre d'analyse médicale. La résidence de soins (située aux premier et deuxième étages) est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension, destiné au logement de seniors nécessitant une assistance permanente. Elle peut accueillir 32 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica, a acquis la propriété du site Het Dokhuis. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 5 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins est exploitée par Stichting Oosterlengte, une fondation néerlandaise présente sur le marché des soins aux seniors au nord des Pays-Bas depuis 2000.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le centre médical est exploité par divers locataires. Le contrat de location conclu pour la résidence de soins prend la forme d'un bail à long terme double net non résiliable de 15 ans. Les contrats de location conclus avec les cinq exploitants du centre médical prennent la forme de baux double net non résiliables d'une durée résiduelle moyenne pondérée de 14 ans. En vertu de ces contrats de location, le propriétaire prendra à sa charge les frais d'assurance de l'immeuble et les impôts locaux. Une partie de l'entretien de l'immeuble est également à sa charge. Cependant, l'entretien (complet) de l'immeuble sera couvert par le vendeur pendant une période de 10 ans, en vertu d'une convention de gestion spécifique. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7,5 %.

3.4. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

3.4.1. Réception d'un site de logement des seniors à Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)

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

3.4.2. Réception d'un site de logement des seniors à Mont-Saint-Guibert (Province du Brabant wallon, Belgique)

Le 30 septembre 2016, Aedifica a annoncé la réception du nouvel immeuble sur le site de logement des seniors Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert (7.000 habitants, Province du Brabant wallon). Il s'agit d'une maison de repos d'une capacité de 79 unités et 25 appartements de résidence-services. Au Bon Vieux Temps bénéficie d'une excellente localisation à proximité immédiate du centre de Mont-Saint-Guibert. Le site a été acquis en 2008 et est donné en location à une entité du groupe Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. Le montant investi pour l'extension s'est élevé à environ 10 millions €.

3.4.3. Réception d'une maison de repos à Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)

Le 19 janvier 2017, Aedifica a annoncé la réception de la phase I du projet d'extension de la maison de repos Vinkenbosch à Hasselt. La phase I de l'extension consiste en la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité de 80 unités. Pendant la phase II du projet, l'immeuble initial fera l'objet d'une transformation complète en une maison de repos de 30 unités. Après réalisation de la phase II (qui devrait



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

démarrer en 2017 pour s'achever en 2018), la capacité totale du site atteindra 110 unités. Vinkenbosch bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel au centre de Kermt, une entité de Hasselt (76.000 habitants, Province de Limbourg). Le site a été acquis en 2015 et est donné en location à une entité du groupe Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site compte tenu de l'achèvement de la phase I s'élève à environ 15 millions €.

3.5. Cessions

Le programme des cessions des appartements de résidence-services à Tirlemont (49 appartements) a été achevé au cours du semestre sous revue. Le solde des appartements de résidence-services à céder à Residentie Poortvelden s'élève à environ 4 millions €. De plus, l'immeuble de bureaux de la rue Royale à Bruxelles (présenté dans le secteur « hôtels et autres ») devrait être cédé début 2017. Dès lors, les actifs détenus en vue de la vente s'élèvent à 6 millions € au 31 décembre 2016.

3.6. Projets de développement en cours

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- 't Hoge phase II (extension et rénovation d'une maison de repos à Courtrai, Flandre occidentale, Belgique) ;
- Molenenk (construction d'une résidence de soins à Deventer, Overijssel, Pays-Bas) ;
- Op Haanven phase II (extension et rénovation d'une maison de repos à Veerle-Laakdal, Anvers, Belgique) ;
- La Ferme Blanche (extension et rénovation d'une maison de repos à Remicourt, Liège, Belgique) ;
- Prinsenhof (extension et rénovation d'une maison de repos à Koersel, Limbourg, Belgique) ;
- L'Air du Temps (extension et rénovation d'une maison de repos à Chênée, Liège, Belgique) ;
- Les Cheveux d'Argent (extension d'une maison de repos à Sart-lez-Spa, Liège, Belgique) ;
- Villa Temporis phase II (rénovation d'une maison de repos à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;
- Plantijn (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen, Anvers, Belgique) ;
- Walgaerde (reconversion en une résidence de soins à Hilversum, Hollande-Septentrionale, Pays-Bas).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.7. Financement

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

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

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

	<u>Lignes</u>
- 2016/2017 :	0
- 2017/2018 :	67
- 2018/2019 :	131
- 2019/2020 :	80
- 2020/2021 :	91
- 2021/2022 :	167
- 2022/2023 :	160
- 2023/2024 :	156
- 2024/2025 et suivants :	<u>49</u>
Total au 21 février 2017	900
Durée résiduelle moyenne (années)	4,6

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.8. Dividende optionnel

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

3.9. Autres événements

- Aedifica remporte un prix en matière de communication financière

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

¹ Voir communiqué de presse du 2 décembre 2016.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Patrimoine consolidé au 31 décembre 2016

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*** a augmenté de 299 millions €, passant d'une juste valeur de 1.131 millions € à 1.430 millions € (soit 1.456 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*). Cette croissance (de 26 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées au cours du premier semestre (voir sections 3.1., 3.2. et 3.3. ci-dessus), de la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir section 3.4. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+6,7 millions € ou +0,5 % sur le premier semestre). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +10,0 millions €, ou +0,9 % ;
- immeubles à appartements : -0,2 million €, ou -0,1 % ;
- hôtels et autres : -3,1 millions €, ou -4,3 %.

Les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* d'Aedifica sont désormais composés de 185 biens, d'une surface bâtie totale d'environ 745.000 m², constitués principalement de :

- 100 sites de logement de seniors d'une capacité de 9.782 résidents ;
- 865 appartements ;
- et 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 80 % logement des seniors ;
- 15 % immeubles à appartements ;
- 5 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 79 % en Belgique dont :
 - 47 % en Flandre ;
 - 22 % à Bruxelles ;
 - 10 % en Wallonie ;
- 14 % en Allemagne ; et
- 7 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation² pour la partie non meublée du portefeuille** (représentant 95 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a atteint 98,2 % au 31 décembre 2016, légèrement supérieur au niveau atteint au 30 juin 2016 (98,1 %).

² 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 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 5 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 71,1 % sur les six premiers mois de l'exercice, en baisse par rapport au taux d'occupation réalisé sur les six premiers mois de l'exercice précédent (81,0 %) et par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2015/2016 (78,6 %) pour les raisons mentionnées ci-après (voir section 6.1.).

Le **taux d'occupation global**³ du portefeuille a atteint 98 % au 31 décembre 2016.

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

³ Taux calculé selon la méthodologie EPRA.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 s'élève à 5,6 %.

31 décembre 2016						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	1.140.263	220.767	68.576	1.429.607	26.685	1.456.292
Loyers contractuels annuels	65.513	10.914 °	4.494	80.921	-	-
Rendement brut (%) °°	5,7%	4,9%	6,6%	5,6%	-	-

30 juin 2016						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
Juste valeur	839.921	219.332	71.657	1.130.910	25.924	1.156.834
Loyers contractuels annuels	49.299	11.779 °	4.533	65.611	-	-
Rendement brut (%) °°	5,9%	5,3%	6,3%	5,8%	-	-

31 décembre 2015						
(x1.000€)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	Projets de développement	Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*
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	-	-
Rendement brut (%) °°	5,9%	5,6%	6,2%	5,8%	-	-

° 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 et aux Pays-Bas, 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 »).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 52 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 consolidés⁴

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	31 décembre 2016	31 décembre 2015
Revenus locatifs	37.253	28.654
Charges relatives à la location	-27	-19
Résultat locatif net	37.226	28.635
Charges opérationnelles*	-5.338	-5.281
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	31.888	23.354
Marge d'exploitation* (%)	86%	82%
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-8.104	-6.293
Impôts	-416	-241
Résultat hors variations de juste valeur*	23.368	16.820
Dénominateur (IAS 33)	14.220.596	14.064.202
Résultat hors variations de juste valeur* par action (€/action)	1,64	1,20
Résultat hors variations de juste valeur*	23.368	16.820
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	3.443	-951
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	597	7.866
Résultat sur vente d'immeubles de placement	69	0
Impôts différés	-640	-363
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	26.837	23.372
Dénominateur (IAS 33)	14.220.596	14.064.202
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	1,89	1,66

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) du 1^{er} semestre 2016/2017 s'inscrit en hausse de +30 % par rapport à celui réalisé sur la même période de l'exercice précédent ; il s'élève à 37,3 millions € et est supérieur au budget (c.-à-d. aux prévisions semestrielles dérivées des prévisions annuelles pour l'exercice 2016/2017 présentées dans le rapport financier annuel 2015/2016), grâce au timing et au montant des acquisitions par rapport à ce qui avait été budgété.

⁴ Le compte de résultats couvre la période de 6 mois du 1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2016. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 2016	31 décembre 2015	Var. (%) à périmètre constant*	Var. (%)
Logement des seniors	29.726	20.720	+1,5%	+43,5%
Immeubles à appartements	5.475	5.999	-8,7%	-8,7%
Hôtels et autres	2.151	1.995	+7,8%	+7,8%
Intersectoriel	-99	-60		
Total	37.253	28.654	-0,5%	+30,0%

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+43,5 % à périmètre variable et +1,5 % à périmètre constant*) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère près de 80 % du chiffre d'affaires et plus de 90 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille du Groupe.

Les revenus locatifs des immeubles à appartements, et notamment des immeubles à appartements meublés, sont en recul, en raison de conditions de marché difficiles (contexte sécuritaire et modifications au niveau du cadre réglementaire à Bruxelles relatif aux courts séjours) et du programme de rénovation et de réaffectation en cours. Leur évolution par rapport à l'exercice précédent est conforme à celle observée au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice⁵.

Les revenus locatifs des hôtels et autres ont connu une croissance au cours du premier semestre. Compte tenu du taux d'effort que ces revenus locatifs représentent dans certains cas, la Société ne s'attend pas à ce que cette croissance se poursuive au second semestre.

Après **déduction des charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 37,2 millions € (+30 % par rapport au 31 décembre 2015).

Le **résultat immobilier** atteint 36,8 millions € (31 décembre 2015 : 27,9 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 35,4 millions € (31 décembre 2015 : 26,4 millions €), soit une marge opérationnelle* de 95 % (31 décembre 2015 : 92 %).

Après déduction des frais généraux de 3,8 millions € (31 décembre 2015 : 3,0 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 37 % à 31,9 millions € représentant une **marge d'exploitation*** de 86 % (31 décembre 2015 : 82 %) et est supérieur au budget.

Notons que l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » a pour effet de reporter au second semestre de l'exercice la prise en charge de taxes enregistrées parmi les charges opérationnelles*. Si ces taxes avaient pu être étalées dans le temps au cours du semestre sous revue, la marge d'exploitation* aurait été de l'ordre de 83 % au lieu de 86 % mentionné dans le paragraphe précédent.

⁵ Voir communiqué de presse du 16 novembre 2016.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 7,6 millions € (31 décembre 2015 : 5,9 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen* (2,4 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est en baisse par rapport à celui du premier semestre de l'exercice 2015/2016 (3,0 %) et est aussi inférieur à celui du budget. En tenant compte des autres produits et charges de nature financière, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors variations de juste valeur* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 8,1 millions € (31 décembre 2015 : 6,3 millions €), conforme au budget.

Les **impôts** se composent des impôts exigibles et des impôts différés. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (0,4 million € ; 31 décembre 2015 : 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. Ils sont inférieurs au budget. Les impôts différés sont commentés plus bas.

Le **résultat hors variations de juste valeur*** a atteint 23,4 millions € pour ce semestre (31 décembre 2015 : 16,8 millions €), soit 1,64 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (31 décembre 2015 : 1,20 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget.

Le compte de résultats comprend, en outre, des éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire *non cash*) qui varient en fonction de paramètres de marché. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de 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**⁶ prise en résultat a été de +0,5 %, soit +6,7 millions € (31 décembre 2015 : +8,3 millions €). Une variation de juste valeur de -6,1 millions € a été enregistrée sur les projets (contre -0,4 million € pour la même période de l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets représente une hausse de 0,6 million € sur le semestre (31 décembre 2015 : 7,9 millions €).

⁶ Correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2016 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 31 décembre 2016.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- 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 terme⁷ 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 détenues à moins de 100 % par le Groupe), qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur (voir note annexe 16). La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 31 décembre 2016 représente un produit de 3,4 millions € (31 décembre 2015 : charge de 1,0 million €).
- Les **impôts différés** (charge de 0,6 million € au 31 décembre 2016 contre une charge de 0,4 million € au 31 décembre 2015) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont donc exclus du résultat hors variations de juste valeur*.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** semestriel s'élève à 26,8 millions € (31 décembre 2015 : 23,4 millions €). Le résultat de base par action (*basic earnings per share*, tel que défini par IAS 33), est de 1,89 € (31 décembre 2015 : 1,66 €).

6.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1.000 €)	31 décembre 2016	30 juin 2016
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	1.456.292	1.156.834
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	23.974	15.832
Autres actifs	<u>2.259</u>	<u>496</u>
Total des actifs	1.482.525	1.173.162
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	673.513	668.155
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>-41.386</u>	<u>-47.407</u>
Capitaux propres	632.127	620.749
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	799.174	498.796
Autres passifs	<u>51.224</u>	<u>53.617</u>
Total des capitaux propres et du passif	1.482.525	1.173.162
<i>Taux d'endettement (%)</i>	<i>54,0%</i>	<i>42,5%</i>

⁷ 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 emphytéoses. Pour rappel, la durée résiduelle moyenne des baux d'Aedifica est de 20 ans.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Au 31 décembre 2016, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 98 % (30 juin 2016 : 99 %) d'**immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente***, évalués conformément à la norme IAS 40⁸, pour un montant de 1.456 millions € (30 juin 2016 : 1.157 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* (31 décembre 2016 : 1.430 millions € ; 30 juin 2016 : 1.131 millions €), en augmentation de 299 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* s'explique principalement pour +268 millions € par les opérations d'investissement (voir points 3.1., 3.2. et 3.3. ci-dessus), pour +21 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 3.4. ci-dessus) et pour +7 millions € par la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (31 décembre 2016 : 27 millions € ; 30 juin 2016 : 26 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 3.6. 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 2 % du total du bilan (30 juin 2016 : 1 %).

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en numéraire d'octobre 2010, de décembre 2012 et de juin 2015. Il s'élève à 379 millions € au 31 décembre 2016⁹ (30 juin 2016 : 374 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 :

- 674 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (30 juin 2016 : 668 millions €, comprenant encore le dividende de 30 millions € qui a entretemps été distribué en décembre 2016) ;
- ou à 632 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (30 juin 2016 : 621 millions €, comprenant encore le dividende de 30 millions € qui a entretemps été distribué en décembre 2016).

Au 31 décembre 2016, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 799 millions € (30 juin 2016 : 499 millions €), dont 769 millions € (30 juin 2016 : 479 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 54,0 % (30 juin 2016 : 42,5 %).

⁸ C'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants (à savoir Stadim SCRL, de Crombrughe & Partners SA et CBRE GmbH).

⁹ 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 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le taux d'endettement consolidé dépassant 50 %, la Société a mis à jour son plan financier et a déterminé un calendrier d'exécution décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse 65 % des actifs consolidés, conformément à l'article 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR. Ce plan financier a fait l'objet d'un rapport spécial du commissaire confirmant la vérification par ce dernier de la méthode d'élaboration du plan, notamment en ce qui concerne ses fondements économiques, ainsi que la cohérence des chiffres que celui-ci contient avec la comptabilité de la Société. Le plan financier et le rapport spécial du commissaire ont été transmis pour information à la FSMA. Il ressort du plan financier que :

- Le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore au 31 décembre 2016 d'une capacité d'endettement de 162 millions € à actif constant¹⁰ et de 465 millions € à actif variable¹¹. Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de placement de 17 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la société limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 88 millions € à actif constant, 222 millions € à actif variable et -10 %. A cet égard, Aedifica estime que le taux d'endettement actuel se situe à un niveau adéquat et qu'il offre une marge suffisante pour absorber d'éventuelles baisses de juste valeur des immeubles de placement. Les évaluations réalisées par les experts indépendants ont en outre mis en évidence une augmentation continue (de l'ordre de 1 % à 2 %) de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 décembre 2016, de nature à tempérer l'augmentation du taux d'endettement due aux investissements.
- Ni le seuil de 60 %, ni a fortiori le seuil de 65 % ne devraient être dépassés sur l'horizon du plan (2017-2023) compte tenu des engagements actuels de la Société et de la vision actuelle des conditions de marché futures. A plus court terme, le taux d'endettement consolidé évoluera probablement vers un niveau de l'ordre de 54 % au terme du second semestre de l'exercice 2016/2017. Aedifica estime donc qu'il n'est pas nécessaire de prendre des mesures complémentaires. Si certains événements devaient rendre nécessaire une adaptation de la politique concernant le taux d'endettement consolidé, celle-ci serait mise en œuvre sans délais et il en serait fait mention dans les rapports périodiques de la Société.

Les **autres passifs** de 51 millions € (30 juin 2016 : 54 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (31 décembre 2016 : 40 millions € ; 30 juin 2016 : 46 millions €).

¹⁰ C'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier.

¹¹ C'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 les effets (non monétaires, c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture¹² et après prise en compte de la distribution du dividende 2015/2016 en décembre 2016¹³, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 43,96 € au 31 décembre 2016 contre 41,64 € par action au 30 juin 2016.

Actif net par action (en €)	31 décembre 2016	30 juin 2016
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	46,83	44,98
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-2,88	-3,34
Actif net	43,96	41,64
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	14.380.656	14.192.032

Nombre d'actions	31 décembre 2016	30 juin 2016
Nombre d'actions en circulation°	14.380.656	14.192.032
Nombre total d'actions	14.380.656	14.192.032
Nombre total d'actions cotées en bourse ^{°°}	14.380.656	14.172.176
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	14.220.596	14.122.758
Nombre de droits au dividende ^{°°}	14.380.656	14.186.987

° Après déduction des actions propres.

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

°°° 19.856 actions ont été admises à la cotation le 2 novembre 2016. 122.672 actions ont été admises à la cotation le 2 décembre 2016. 65.952 actions ont été admises à la cotation le 12 décembre 2016.

¹² L'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture de -2,88 € par action au 31 décembre 2016 est la contrepartie dans les capitaux propres de la juste valeur des instruments de couverture, négative à hauteur de 41 millions €, principalement enregistrée au passif du bilan.

¹³ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 43,74 € par action du 30 juin 2016 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en décembre 2016, et doit donc être corrigé de 2,10 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2016. Ce montant correspond au montant total du dividende (30 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2016 (14.192.032).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 900 millions € dont aucune n'arrivera à échéance d'ici la fin de l'exercice 2016/2017. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont en grande partie couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 54,0 % au 31 décembre 2016 (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 124 millions € d'engagements au 31 décembre 2016, dont approximativement 99 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de quatre ans) et de réaliser de nouveaux investissements.

Les prévisions de dividende pour l'exercice en cours, telles que publiées dans le rapport financier annuel 2015/2016, restent inchangées à 2,25 € brut par action, en augmentation de 7 % par rapport au dividende distribué pour l'exercice 2015/2016.

8. Ranking Aedifica

Selon la « Weekly table value » (publiée le 10 février 2017 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).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

9. Principaux risques et incertitudes

Le conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque synthétisés en pages 2 à 11 du rapport financier annuel 2015/2016 restent pertinents pour les mois restants de l'exercice 2016/2017, tout en précisant les points suivants :

- Le précompte mobilier sur les dividendes qui seront distribués par Aedifica à partir du 1^{er} janvier 2017 devrait s'élever à 15 %. En effet, aux termes des articles 89, 90 et 91 de la loi du 18 décembre 2016 entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2017, les SIR qui investissent au moins 60 % de leurs biens immobiliers directement ou indirectement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé bénéficient d'un précompte mobilier réduit de 30 % à 15 %. Les actionnaires d'Aedifica pourront donc en principe bénéficier, à partir du 1^{er} janvier 2017, de ce taux réduit eu égard au fait que plus de 60 % de son portefeuille immobilier est investi dans le secteur du logement des seniors ; les modalités d'administration de la preuve des conditions visées ci-dessus restent à fixer par Arrêté royal.
- Pour rappel, vu le dynamisme des grands groupes d'exploitants actifs dans le logement des seniors, et la consolidation en cours au sein de ce secteur, il n'est pas exclu qu'une ou plusieurs concentrations se produisent entre deux ou plusieurs groupes liés à des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica, affectant potentiellement le niveau de diversification de la Société. Dans son rapport financier annuel 2015/2016, Aedifica a indiqué que, à la suite du rapprochement des groupes Armonea et Soprim@ (deux opérateurs belges dans le domaine des soins aux seniors), la part des actifs consolidés au 30 juin 2016 investie par Aedifica dans de l'immobilier mis à disposition d'entités du groupe Armonea représentait environ 21 %. Cette part a par la suite été réduite à 17 % (situation au 31 décembre 2016) grâce à la politique d'investissement d'Aedifica. D'autres données concernant ces groupes d'exploitants sont fournies en section 2.7. du rapport immobilier ci-dessous.

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

11. Corporate governance

11.1. Renouvellement de mandats

L'assemblée générale ordinaire du 28 octobre 2016 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 2019), le mandat de Monsieur Jean Kotarakos, en qualité d'administrateur exécutif, et le mandat de Monsieur Jean Franken, en qualité d'administrateur indépendant non-exécutif.

11.2. Administrateur sortant

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

11.3. Nomination d'un nouveau président du conseil d'administration

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

Monsieur Wibaut a été remplacé par Madame Adeline Simont en tant que président du comité d'audit. Madame Simont siège depuis 2005 au conseil d'administration. Bien que Mme Simont ne soit pas administrateur indépendant, le conseil d'administration considère qu'elle remplit toutes les conditions nécessaires tant en termes de compétence que d'expérience pour assumer ce mandat de façon intérimaire.

Fait à Bruxelles le 20 février 2017.
Le conseil d'administration.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

II. EPRA¹⁴

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 220 membres et représentant plus de 365 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 près de 100 sociétés, représentant une capitalisation boursière de près de 200 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 0,5 % 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 2016	31 décembre 2015
EPRA Résultat* (en €/action)	1,64	1,20
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)* (en %)	14%	18%
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues)* (en %)	14%	18%
	31 décembre 2016	30 juin 2016
EPRA VAN* (en €/action)	47,17	45,14
EPRA VANNN* (en €/action)	43,32	41,45
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,2%	5,2%
EPRA RIN ajusté (en %)	5,2%	5,2%
EPRA Taux de vacance locative (en %)	2%	2%

Le 8 septembre 2016, Aedifica a obtenu pour la deuxième fois consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (2014/2015), comme indiqué en section 3.9. du rapport de gestion intermédiaire ci-dessus.

¹⁴ Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

L'EPRA Résultat* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA. Il représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. Il se calcule de la manière suivante :

EPRA Résultat*	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<i>x 1.000 €</i>		
Résultat IFRS (part du groupe) selon les états financiers	26.837	23.372
Ajustements pour calculer le EPRA Résultat* :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-597	-7.866
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-69	0
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets de débouclages	-3.443	951
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	640	363
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	0	0
Arrondi	0	0
EPRA Résultat* (part du groupe)	23.368	16.820
Nombre d'actions	14.220.596	14.064.202
EPRA Résultat par action (EPRA EPS en €/action)	1,64	1,20



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

L'EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)* et l'EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues)* sont deux indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA. Ils représentent des globalisations de frais opérationnels telles que préconisées par l'EPRA. Ils se calculent de la manière suivante :

EPRA Ratios des coûts*	31 décembre 2016	31 décembre 2015
<i>x 1.000 €</i>		
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-5.365	-5.300
<i>Charges relatives à la location</i>	-27	-19
<i>Récupération de charges immobilières</i>	21	9
<i>Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués</i>	-457	-791
<i>Frais techniques</i>	-594	-501
<i>Frais commerciaux</i>	-224	-328
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	-97	-104
<i>Frais de gestion immobilière</i>	-542	-538
<i>Autres charges immobilières</i>	91	-2
<i>Frais généraux de la société</i>	-3.818	-3.013
<i>Autres revenus et charges d'exploitation</i>	282	-13
EPRA Coûts (charges directes de vacances incluses)* (A)	-5.365	-5.300
<i>Charges et taxes sur immeubles non loués</i>	97	104
EPRA Coûts (charges directes de vacances exclues)* (B)	-5.268	-5.196
Revenu locatif brut (C)	37.253	28.654
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacances incluses)* (A/C)	14%	18%
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacances exclues)* (B/C)	14%	18%
<i>Frais généraux et d'exploitation activés (part des co-entreprises incluse)</i>	43	9

Aedifica active les frais d'architectes internes.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

L'EPRA VAN* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. Il se calcule de la manière suivante, en € et en € par action :

EPRA Valeur de l'actif net* (VAN)	31 décembre 2016	30 juin 2016¹⁵
<i>x 1.000 €</i>		
VAN selon les états financiers (part du groupe)	632.127	590.956
VAN selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	43,96	41,64
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	632.127	590.956
À inclure:		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente	0	0
À exclure:		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	41.386	47.407
(v.a) Impôts différés	4.884	2.205
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
À inclure/exclure:		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN* (part du groupe)	678.397	640.568
Nombre d'actions	14.380.656	14.192.032
EPRA VAN (en €/action) (part du groupe)	47,17	45,14

L'EPRA VANNN* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » après les corrections préconisées par l'EPRA. Il se calcule de la manière suivante, en € et en € par action :

EPRA Valeur de l'actif triplement net* (VANNN)	31 décembre 2016	30 juin 2016¹⁵
<i>x 1.000 €</i>		
EPRA VAN* (part du groupe)	678.397	640.568
À inclure:		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-41.386	-47.407
(ii) Juste valeur de la dette	-9.118	-2.741
(iii) Impôts différés	-4.884	-2.205
EPRA VANNN* (part du groupe)	623.009	588.215
Nombre d'actions	14.380.656	14.192.032
EPRA VANNN (en €/action) (part du groupe)	43,32	41,45

¹⁵ Les montants publiés dans le rapport financier annuel du 30 juin 2016 comprenaient toujours le dividende à distribuer en décembre 2016 (30 millions €), et ont donc été adaptés pour pouvoir être comparés à la valeur du 31 décembre 2016.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 2016, Aedifica est reprise dans le Bel Mid Index¹⁶ avec une pondération de 4,59 %.

Sur base du cours de Bourse du 31 décembre 2016 (71,08 €), l'action Aedifica présente :

- Une prime de 51,8 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- Une prime de 61,7 % par rapport à l'actif net par action.

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 2016, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 96 %, tandis que le Bel Mid Index a augmenté de 26 % et que l'indice EPRA Europe¹⁷ a chuté de 23 % 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Action Aedifica	31 décembre 2016	30 juin 2016
Cours de Bourse de clôture (en €)	71,08	69,68
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	46,83	44,98
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	51,8%	54,9%
Actif net (en €)	43,96	41,64
Prime (+) / Décote (-)	61,7%	67,3%
Capitalisation boursière	1.022.177.028	987.517.176
Free float ¹	100,00%	100,00%
Nombre total d'actions cotées	14.380.656	14.172.176
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	14.380.656	14.192.032
Volume journalier moyen	17.818	16.741
Vélocité ²	32,3%	30,6%
Dividende brut par action (en €) ³	2,25	2,10
Rendement brut en dividende ⁴	3,2%	3,0%

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 2016/2017: 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 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

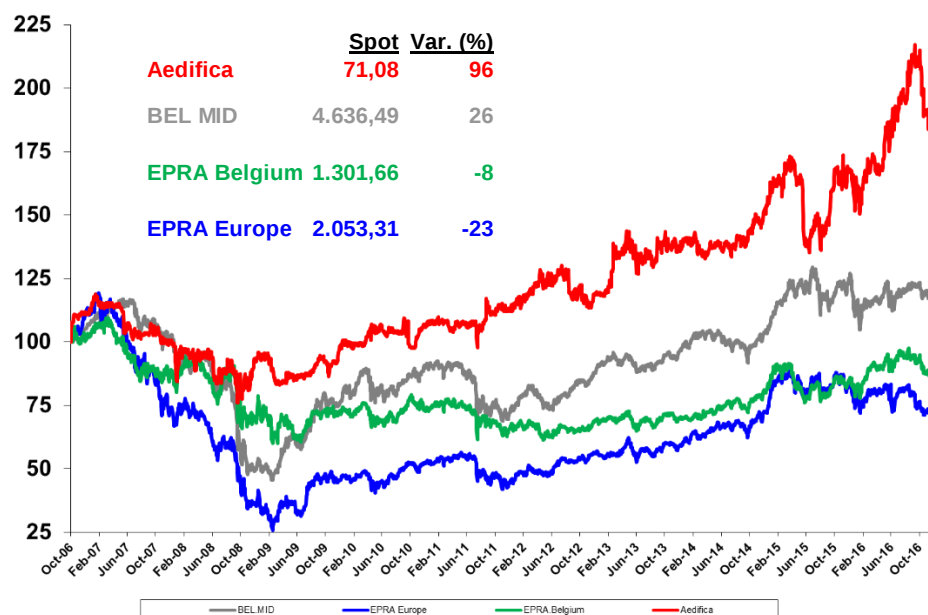
2. Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica

Les cours couvrent la période comprise entre la date de l'introduction en Bourse et le 31 décembre 2016.

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 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Actionnariat

Depuis le 18 décembre 2015¹⁸, aucun actionnaire ne détient plus de 5 % du capital. Le free float est donc de 100 %.

Le nombre total d'actions est de 14.380.656.

4. Calendrier financier¹⁹

Calendrier financier	
Déclaration intermédiaire au 31.03.2017	16/05/2017
Communiqué annuel 30.06.2017	5/09/2017
Rapport financier annuel 2016/2017	22/09/2017
Assemblée générale ordinaire 2017	27/10/2017
Dividende - coupon relatif à l'exercice 2016/2017 ("ex-date")	2/11/2017
Déclaration intermédiaire au 30.09.2017	14/11/2017
Résultats semestriels 31.12.2017	Février 2018

¹⁸ 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.

¹⁹ Ces dates sont sous réserve de modification.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

IV. Rapport immobilier

1. Portefeuille immobilier consolidé

1.1. Immeubles de placement en exploitation²⁰

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%	881.736	881.736	1.108.091
New Philip	3.914	111	100,0%	483.524	483.524	585.446
Jardins de Provence	2.280	72	100,0%	396.923	396.923	410.003
Bel Air	5.350	161	100,0%	721.678	721.678	826.023
Résidence Grange des Champs	3.396	75	100,0%	427.022	427.022	485.342
Résidence Augustin	4.832	94	100,0%	536.963	536.963	583.921
Ennea	1.848	34	100,0%	192.590	192.590	175.036
Kasteelhof	3.500	81	100,0%	348.326	348.326	492.677
Wielant	4.834	104	100,0%	534.971	534.971	691.993
Résidence Parc Palace	6.719	162	100,0%	1.249.670	1.249.670	1.501.378
Résidence Service	8.716	175	100,0%	1.285.375	1.285.375	1.085.157
Résidence du Golf	6.424	194	100,0%	774.769	774.769	1.321.800
Résidence Boneput	2.993	78	100,0%	454.882	454.882	584.591
Résidence Aux Deux Parcs	1.618	53	100,0%	262.743	262.743	308.472
Résidence L'Air du Temps	2.763	88	100,0%	465.593	465.593	516.060
Au Bon Vieux Temps	7.868	104	100,0%	831.156	831.156	766.000
Op Haanven	6.613	89	100,0%	519.520	519.520	673.266
Résidence Exclusiv	4.253	104	100,0%	710.614	710.614	670.039
Séniorie Mélopée	2.967	70	100,0%	494.443	494.443	393.435
La Boule de Cristal	1.290	41	100,0%	93.730	93.730	163.676
Les Charmes en Famenne	3.165	96	100,0%	300.310	300.310	347.471
Seniorerie La Pairelle	6.016	118	100,0%	757.147	757.147	695.055
Residence Gaerveld	1.504	20	100,0%	169.412	169.412	168.978
Résidence du Plateau	8.069	143	100,0%	1.259.568	1.259.568	1.224.876
Seniorie de Maretak	5.684	122	100,0%	524.514	524.514	708.649
De Edelweis	6.914	122	100,0%	754.616	754.616	880.700
Bois de la Pierre	2.272	65	100,0%	444.634	444.634	426.299
Buitenhof	4.386	80	100,0%	553.593	553.593	737.227

²⁰ 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 2015/2016. Les adresses des acquisitions depuis le 1^{er} juillet 2016 sont disponibles dans les communiqués de presse respectifs.

Les trente immeubles suivants sont détenus par une filiale :

Seniorenresidenz Mathilde (Aedifica Luxembourg I SCS), Die Rose im Kalletal (Aedifica Luxembourg I SCS), Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (Aedifica Luxembourg I SCS), Senioreneinrichtung Haus Matthäus (Aedifica Luxembourg II SCS), Bonifatius Seniorenzentrum (Aedifica Luxembourg II SCS), Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (Aedifica Luxembourg II SCS), Seniorenresidenz Am Stübchenbach (Aedifica Luxembourg III SCS), Seniorenresidenz Kierspe (Aedifica Luxembourg III SCS), Am Kloster (Aedifica Luxembourg IV SCS), Frohnau (Aedifica Luxembourg IV SCS), Rosenpark (Aedifica Luxembourg V SCS), Patricia (Aedifica Luxembourg V SCS), St. Anna (Aedifica Luxembourg V SCS), Residenz Zehlendorf (Aedifica Luxembourg VI SARL), Holland (Aedifica Nederland BV), Benvenuta (Aedifica Nederland BV), Saksen Weimar (Aedifica Nederland BV), Martha Flora Lochem (Aedifica Nederland BV), Parc Imstenrade (Aedifica Nederland BV), Genderstate (Aedifica Nederland BV), Petruspark (Aedifica Nederland BV), Spes Nostra (Aedifica Nederland BV), Oosterzonne (VSP SA), De Witte Bergen (VSP Kasterlee SPRL), Seniorenhof (Het Seniorenhof SA), Beerzelhof (Compagnie Immobilière Beerzelhof SA), Uilenspiegel (Avarum SA), Coham (Coham SA), Sorgvliet (Residentie Sorgvliet SPRL), Residentie Den Boomgaard (WZC Arcadia SPRL).

Les deux terrains suivants sont détenus par une filiale : le terrain situé à Bruges sur lequel est bâti une partie de l'hôtel Martin's Brugge (Aedifica Invest Brugge SA) et le terrain situé à Deventer sur lequel sera bâti la résidence de soins Molenenk.

Tous les autres immeubles sont détenus par Aedifica SA.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Logement des seniors	Superficie totale (m²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Klein Veldeken	5.824	58	100,0%	502.000	502.000	676.586
Koning Albert I	7.775	110	100,0%	912.762	912.762	926.956
Eyckenborch	8.771	141	100,0%	1.113.053	1.113.053	871.339
Rietdijk	2.155	59	100,0%	333.388	333.388	348.939
Marie-Louise	1.959	30	100,0%	364.900	364.900	331.652
Gaerveld (Maison de repos)	6.994	115	100,0%	790.292	790.292	797.363
Larenschhof	6.988	117	100,0%	1.026.060	1.026.060	961.002
Ter Venne	6.634	102	100,0%	994.672	994.672	1.146.917
Pont d'Amour	8.984	150	100,0%	983.961	983.961	884.051
Résidence Les Cheveux d'Argent	4.177	80	100,0%	249.069	249.069	317.232
't Hoge	4.632	79	100,0%	457.053	457.053	715.101
Helianthus	4.799	67	100,0%	462.713	462.713	455.188
Hestia	12.682	222	100,0%	1.366.142	1.366.142	1.576.793
Plantijn	5.958	110	100,0%	472.033	472.033	831.389
Salve	6.730	117	100,0%	1.001.361	1.001.361	903.629
SZ AGO Herkenrath	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	613.273
SZ AGO Dresden	5.098	116	100,0%	573.178	573.178	670.950
De Stichel	6.257	116	100,0%	666.675	666.675	692.300
Huize Lieve Moenssens	4.301	68	100,0%	327.459	327.459	348.680
SZ AGO Kreischa	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
Bonn	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%	762.053	762.053	727.180
Oase Tienen	8.413	129	100,0%	984.242	984.242	893.280
Oase Aarschot Wissenstraat	10.657	120	100,0%	947.234	947.234	885.600
De Notelaar	8.651	94	100,0%	971.318	971.318	1.015.361
Overbeke	6.917	113	100,0%	801.886	801.886	828.390
Halmolen	9.200	140	100,0%	1.032.650	1.032.650	1.093.570
Seniorenresidenz Mathilde	3.448	75	100,0%	554.695	554.695	579.264
Die Rose im Kalletal	4.027	96	100,0%	664.910	664.910	685.892
Seniorenresidenz Klosterbauerschaft	3.497	80	100,0%	590.341	590.341	608.478
Seniorenereinrichtung 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
Seniorenereinrichtung 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%	203.989	203.989	562.027
Villa Temporis	8.354	103	100,0%	685.777	685.777	826.080
Service-Residenz Schloss Bensberg	8.215	87	100,0%	930.140	930.140	1.158.596
Residentie Sporenpak	9.261	127	100,0%	1.059.205	1.059.205	1.043.416
Résidence de la Houssière	4.484	94	100,0%	583.557	583.557	547.550
Senior Flandria	7.501	108	100,0%	621.720	621.720	712.800
Vinkenbosch	2.973	59	100,0%	241.767	241.767	946.962
Heydeveld	3.414	75	100,0%	508.984	508.984	466.500
Prinsenhof	1.697	41	100,0%	340.535	340.535	207.870
Käthe-Bernhardt-Haus	4.088	80	100,0%	498.240	498.240	490.560
Holland	2.897	34	100,0%	818.246	818.246	621.968
Benvenuta	924	10	100,0%	212.138	212.138	165.396
Residentie Poortvelden ⁶	7.071	84	100,0%	701.300	701.300	674.035
Leopoldspark	10.614	150	100,0%	1.170.750	1.170.750	1.204.340
Saksen Weimar	2.291	42	100,0%	504.000	504.000	504.020
Martha Flora Lochem	1.012	13	100,0%	160.000	160.000	189.000



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Logement des seniors	Superficie totale (m²) ⁽¹⁾	Nombre d'unités résidentielles	Taux d'occup. (%) ⁽²⁾	Loyers contract. ⁽³⁾	Loyers contr. + VLE sur inoccupés ⁽⁴⁾	Valeur locative estimée ⁽⁵⁾ (VLE)
Oosterzonne	4.948	82	100,0%	714.920	714.920	650.412
De Witte Bergen	8.262	119	100,0%	995.318	995.318	934.360
Seniorenhof	3.116	52	100,0%	304.924	304.924	312.394
Beerzelhof	5.025	61	100,0%	322.812	322.812	467.466
Uilenspiegel	6.863	97	100,0%	722.165	722.165	674.150
Coham	6.956	120	100,0%	870.000	870.000	809.600
Sorgvliet	4.738	83	100,0%	534.828	534.828	471.756
Ezeldijk	7.101	105	100,0%	710.000	710.000	811.125
Am Kloster	5.895	136	100,0%	732.554	732.554	689.764
Rosenpark	4.934	79	100,0%	457.860	457.860	370.021
Patricia	7.556	174	100,0%	1.023.154	1.023.154	1.156.070
St. Anna	7.176	161	100,0%	910.066	910.066	775.004
Frohnau	4.101	107	100,0%	575.534	575.534	516.745
Parc Imstenrade	57.181	263	100,0%	2.025.000	2.025.000	3.171.924
Genderstate	8.813	44	100,0%	500.000	500.000	658.790
Petruspark	24.987	139	100,0%	1.300.000	1.300.000	1.934.497
Residentie Den Boomgaard	6.274	90	100,0%	677.000	677.000	709.200
Les Jardins de la Mémoire	6.852	110	100,0%	675.000	675.000	731.499
Residenz Zehlendorf	4.540	180	100,0%	450.000	450.000	448.920
Spes Nostra	2.454	30	100,0%	450.000	450.000	450.000
Total Logement des seniors en Belgique	397.277	7.040	100,0%	46.597.548	46.597.548	50.523.698
Total Logement des seniors en Allemagne	99.646	2.167	100,0%	12.946.594	12.946.594	13.213.178
Total Logement des seniors aux Pays-Bas	100.559	575	100,0%	5.969.384	5.969.384	7.695.595
Total du secteur "Logement des seniors"	597.482	9.782	100,0%	65.513.526	65.513.526	71.432.471



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Immeubles à appartements	Superficie totale (m²) ⁽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	74,2%	403.828	544.172	610.820
Sablon	5.546	30	84,1%	840.242	999.296	935.056
Complexe Laeken - Pont Neuf	7.130	42	88,4%	590.747	668.442	687.474
Le Bon 24-28	2.159	15	90,8%	170.781	188.166	214.270
Lombard 32	1.622	13	88,3%	197.010	223.148	183.110
Complexe Louise 331-333	4.962	8	88,5%	599.860	677.670	671.250
Place du Samedi 6-10	4.543	24	94,1%	308.186	327.490	323.700
Broqueville 8	725	6	67,0%	45.439	67.848	70.932
Bataves 71	653	3	43,8%	27.567	62.872	62.665
Tervueren 103	1.202	6	100,0%	128.657	128.657	120.960
Louis Hap 128	969	7	88,9%	72.168	81.197	79.636
Rue Haute	2.600	20	100,0%	253.706	253.706	298.150
Résidence Palace	6.077	57	68,6%	406.989	593.015	711.824
Churchill 157	2.440	22	82,4%	221.894	269.382	272.011
Auderghem 237-239-241-266-272	2.241	22	86,8%	171.006	196.995	221.721
Edison	1.897	7	81,3%	102.944	126.598	138.689
Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	3.671	21	85,0%	231.952	272.804	271.695
Ionesco	1.148	10	77,8%	78.603	101.054	99.080
Musset	659	6	99,3%	50.886	51.246	50.306
Giono & Hugo	1.718	15	86,7%	117.109	135.070	135.957
Antares	476	7	100,0%	41.930	41.930	39.768
Ring	9.604	88	100,0%	741.654	741.654	860.115
Résidence Gauguin et Manet	3.496	35	91,2%	291.198	319.341	311.411
Résidence de Gerlache	7.406	75	67,9%	565.425	832.522	819.404
Ensemble Souveraine	13.740	116	71,7%	1.452.088	1.452.088	1.550.664 ⁷
Louise 130	944	9	72,5%	166.754	166.754	164.866 ⁷
Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137)	2.505	31	65,7%	395.454	395.454	346.802 ⁷
Louise 270	1.205	14	51,4%	147.257	147.257	149.978 ⁷
Vallée 48	653	6	73,7%	98.790	98.790	89.122 ⁷
Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne 7-11)	1.982	16	53,7%	206.507	206.507	266.715 ⁷
Freesias	2.777	38	94,1%	467.911	467.911	361.552 ⁷
Héliotropes	1.364	25	37,5%	104.597	104.597	175.289 ⁷
Livourne 20-24	1.407	12	84,4%	272.373	272.373	187.744 ⁷
Livourne 14	275	6	78,4%	35.078	35.078	34.371 ⁷
Résidence Chamaris	2.328	23	88,2%	472.399	472.399	360.559 ⁷
Stephanie's Corner	3.472	27	82,7%	434.915	526.130	525.978 ⁷
Total du secteur "Immeubles à appartements"	110.223	865	n.a.	10.913.906	12.249.612	12.403.640



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Hôtels et autres	Superficie totale (m²) ⁽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%	1.690.965	1.690.965	1.226.980
Royale 35 ⁶	1.955	0	73,8%	138.207	187.356	174.601
Martin's Klooster	6.935	0	100,0%	1.329.541	1.329.541	1.141.080
Carbon	5.715	0	100,0%	420.122	420.122	565.268
Eburon	4.016	0	100,0%	302.151	302.151	462.878
Ecu	1.960	0	100,0%	181.824	181.824	232.231
Eurotel	4.779	0	100,0%	304.079	304.079	377.682
Villa Bois de la Pierre	320	4	100,0%	31.084	31.084	40.080
Duysburgh	470	5	100,0%	65.183	65.183	40.316
Résidence du Lac	0	0	100,0%	30.700	30.700	30.700
Total du secteur "Hôtels et autres"	37.519	9	98,9%	4.493.855	4.543.003	4.291.816
Total des immeubles de placement en exploitation	745.224	10.656	n.a.	80.921.287	82.306.142	88.127.927

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 2015/2016. 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 2015/2016. 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 2015/2016.

⁶ Partiellement repris au bilan dans les actifs détenus en vue de la vente.

⁷ 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.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 dec 2016	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
't Hoge II	Courtrai (BE)	2	1	1	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Molenenk	Deventer (NL)	10	5	5	2016/2017	Construction d'une résidence de soins
Op Haanven	Veerle-Laakdal (BE)	2	2	1	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
La Ferme Blanche	Remicourt (BE)	6	2	4	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Vinkenbosch I	Hasselt (BE)	11	10	1	2016/2017	Extension d'une maison de repos
Prinsenhof	Koersel (BE)	4	0	4	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Hotel Martin's Brugge	Bruges (BE)	1	0	1	2016/2017	Extension de l'hôtel
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem (BE)	7	0	7	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Résidence l'Air du Temps	Chênée (BE)	7	1	6	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Résidence Les Cheveux d'Argent	Spa (BE)	3	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Villa Temporis II	Hasselt (BE)	2	0	2	2017/2018	Rénovation d'une maison de repos
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2017/2018	Rénovation d'une maison de repos
Frohnau	Berlin (DE)	1	0	1	2017/2018	Rénovation d'une maison de repos
Genderstate/Petruspark/ Parc Imstenrade	Eindhoven (NL)/ Heerlen (NL)	2	0	2	2017/2018	Rénovation de trois sites
Résidence Aux Deux Parcs	Jette (BE)	2	0	2	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	1	0	1	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
Plantijn	Kapellen (BE)	9	2	7	2019/2020	Extension et rénovation d'une maison de repos
Residenz Zehlendorf	Berlin (DE)	5	0	5	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
De Stichel	Vilvoorde (BE)	4	0	4	2017/2018	Extension d'une maison de repos
't Hoge III	Courtrai (BE)	2	0	2	2018/2019	Extension d'une maison de repos
III. Réserves foncières et autres						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre (BE)	2	2	0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles (BE)	0	0	0	-	Réserve foncière
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Walgaerde	Hilversum (NL)	4	0	4	2016/2017	Acquisition d'une résidence de soins
Ostende	Ostende (BE)	11	0	11	2017/2018	Acquisition d'une maison de repos
Martha Flora Rotterdam	Rotterdam (NL)	8	0	8	2018/2019	Acquisition d'une nouvelle résidence de soins
Malines	Malines (BE)	16	0	16	2018/2019	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Total		124	25	99		
Variation de la juste valeur		-	1	-		
Arrondi		-	1	-		
Montant au bilan			27			

Parmi ces projets, 98 % sont déjà pré-loués. Le budget d'investissement futur total de 99 millions € est supposé payé en espèces.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 2016	30 juin 2016
Logement des seniors	80%	74%
Immeubles à appartements	15%	20%
Hôtels et autres	5%	6%

2.2. Répartition géographique (en juste valeur)

Répartition géographique (en juste valeur)	31 décembre 2016	30 juin 2016
Belgique	79%	86%
Flandre	47%	48%
Bruxelles	22%	27%
Wallonie	10%	11%
Allemagne	14%	12%
Pays-Bas	7%	2%

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 2016	30 juin 2016
Logement des seniors	100	80
Immeubles à appartements	75	75
Hôtels et autres	10	10
Total	185	165

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 2016	30 juin 2016
Baux triple net	71%	70%
Autres baux 0 - 10 ans	18%	14%
Autres baux > 10 ans	11%	16%

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 2016	30 juin 2016
≥ 15 ans	78%	81%
< 15 ans	22%	19%

La durée moyenne résiduelle des baux est de 20 ans.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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	31/12/2016	30/06/2016
LOGEMENT DES SENIORS				100	81%	75%
Belgique				71	58%	59%
Armonea				19	17%	21%
Armonea SA				8	8%	10%
Restel Flats SPRL				1	1%	1%
LDC De Wimilingen ASBL				1	0%	0%
Happy Old People SPRL				1	1%	1%
Citadelle Mosane SPRL				1	1%	1%
Huize Lieve Moenssens ASBL				5	4%	5%
Eyckenborgh ASBL				2	3%	3%
Senior Living Group °°				27	19%	14%
Ennea Rustoord ASBL				1	0%	0%
Residentie Kasteelhof SCS				1	0%	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	5%	6%
Résidence Au Bon Vieux Temps SA				1	1%	0%
Résidence Les Cheveux d'Argent SA				1	0%	0%
Helianthus ASBL				1	1%	1%
Rustoord 't Hoge ASBL				1	1%	1%
Vinkenbosch ASBL				1	0%	0%
Residentie Sporenpark SPRL				1	1%	2%
FDL Group SCA				1	1%	0%
Foyer De Lork ASBL				6	5%	0%
Prodinvest SPRL				1	0%	0%
Les Jardins de la Mémoire ASBL				1	1%	0%
Orpea				9	8%	10%
Château Chenois Gestion SPRL				3	2%	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	3%	4%
Oase ASBL				3	3%	4%
Vulpia				6	6%	5%
Vulpia Vlaanderen ASBL				5	5%	5%
Résidence Alice aux Pays des Merveilles ASBL				1	0%	0%
Time for Quality				1	1%	1%
Service Flat Residenties ASBL				1	1%	1%
Autres				6	3%	4%
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%	1%
Heydeveld Woon- en Zorgcentrum ASBL				1	1%	1%
WZC Prinsenhof ASBL				1	0%	1%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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	31/12/2016	30/06/2016
Allemagne				21	16%	13%
		Orpea		5	4%	5%
			Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	2%	3%
			Bonifatius Seniorendienstr GmbH °°°	1	1%	1%
			Seniorenresidenz Kierspe GmbH °°°	1	1%	1%
		Alloheim °		4	3%	4%
			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%
			Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH	1	1%	1%
		Residenz Management		3	2%	2%
			Medeor Senioren-Residenzen GmbH °°°°	1	1%	1%
			Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe °°°°	2	1%	1%
		Volkssolidarität		1	0%	1%
			Volkssolidarität Südthüringen e. V	1	0%	1%
		DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	1%	1%
			DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	1%	1%
		Vitanas		5	5%	0%
			Vitanas GmbH & Co. KGaA	5	5%	0%
		Aaetas Management GmbH		1	1%	0%
			Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	1%	0%
		Autres		1	1%	1%
			Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG	1	1%	1%
Pays-Bas				8	7%	3%
		Domus Magnus		2	1%	2%
			Panta Rhei V BV	1	1%	1%
			DM Benvenuta BV	1	0%	0%
		Stepping Stones Home & Care		2	1%	1%
			Poort van Sachsen Weimar BV	1	1%	1%
			Villa Spes Nostra BV	1	1%	0%
		Martha Flora		1	0%	0%
			Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
		Vitalis		3	5%	0%
			Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	5%	0%
HÔTELS ET AUTRES				10	6%	7%
Belgique				10	6%	7%
		Martin's Hotels		2	4%	5%
			Martin's Brugge SA	1	2%	3%
			Martin's Hotel SA	1	2%	2%
		Different Hotel Group		4	1%	2%
			Different Hotels SA	4	1%	2%
		Senior Living Group °°		1	0%	0%
			Senior Living Group SA	1	0%	0%
		Autres		3	0%	0%
AUTRES LOCATAIRES				75	13%	18%
Belgique				75	13%	18%
TOTAL				185	100%	100%

° Avec AGO.

°° Groupe Korian.

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

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

°°°°° Oase a procédé fin 2016 à une cession (sous conditions) de ses exploitations à Vulpia ; ces conditions n'étaient pas encore remplies au 31 décembre 2016.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2.8. Rendement brut par secteur d'activité²¹ (en fonction de la juste valeur)

Rendement brut par secteur d'activité (en fonction de la juste valeur)	31 décembre 2016	30 juin 2016
Logement des seniors	5,7%	5,9%
Immeubles à appartements	4,9%	5,3%
Hôtels et autres	6,6%	6,3%
Moyenne	5,6%	5,8%

2.9. Taux d'occupation²²

2.9.1. Immeubles à appartements meublés

Taux d'occupation (Immeubles à appartements meublés)	
Décembre 2016	71,1%
Décembre 2015	81,0%

2.9.2. Portefeuille total (hors appartements meublés)

Taux d'occupation (Portefeuille total hors appartements meublés)	
Décembre 2016	98,2%
Juin 2016	98,1%
Décembre 2015	98,3%

²¹ 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 2016 annualisé et HTVA) / (Juste valeur des immeubles concernés + goodwill + mobilier).

²² 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 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Le marché immobilier

3.1. Le marché résidentiel²³

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, pèse néanmoins de plus en plus sur l'activité. Cette tendance semble également se poursuivre en 2016.

Par ailleurs, 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. Début 2016, les taux de base ont à nouveau baissé, jusqu'à 1,9 % en été. En même temps, l'inflation s'est figée à 0 % en 2014 et a grimpé progressivement de mars jusqu'à juillet 2016 pour atteindre environ 2,5 %. Durant le second semestre de 2016, l'inflation a baissé jusqu'à 1,8 %. Cela signifie que le taux d'intérêt réel (la différence entre les deux taux précités) a diminué en 2016 et qu'il est même devenu négatif de mars à août. Le risque existe que les taux d'intérêt négatifs entraînent des prix excessifs. Suivant l'adage qui veut que l'immobilier offre une protection contre l'inflation, l'investisseur est séduit à l'idée que la plus-value sur son bien immobilier soit supérieure au coût de l'argent.

Pour les acheteurs à titre privé, 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 taux d'intérêt faibles et même négatifs. Pour les « acheteurs-investisseurs », l'attrait des investissements immobiliers dans de telles circonstances est très grand. De plus, ils font la comparaison directe avec les rendements des investissements alternatifs.

En pratique, on observe une convergence vers un budget total compris entre 200.000 € et 250.000 €, qui se marque tant pour les acheteurs d'un premier logement que pour les investisseurs en immobilier résidentiel. En Flandre, il en résulte que le prix d'achat net est compris entre 180.000 € et 225.000 € pour les logements existants (y compris des rénovations éventuelles) et entre 165.000 € et 206.000 € pour les nouvelles constructions. Si le financement représente 80 % du prix d'achat, les fonds propres requis s'élèvent entre 56.000 € et 85.000 €. Le résultat est quasiment identique à Bruxelles et en Wallonie, compte tenu de l'abattement plus élevé à Bruxelles et les inscriptions à taux réduit plus fréquentes en Wallonie.

		Investissement total	Frais d'achat	Prix d'achat net	Financement 80 %	Fonds propres requis
Existant	Limite inférieure	200.000 €	20.000 €	180.000 €	144.000 €	56.000 €
	Limite supérieure	250.000 €	25.000 €	225.000 €	180.000 €	70.000 €
Nouvelle construction	Limite inférieure	200.000 €	35.000 €	165.000 €	132.000 €	68.000 €
	Limite supérieure	250.000 €	44.000 €	206.000 €	165.000 €	85.000 €

²³ Rédigé en néerlandais le 19 décembre 2016 par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Stadim SCRL. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Pour les jeunes ménages, les chiffres ci-dessus représentent généralement un plafond, sur base de leur épargne et du soutien de leurs parents.

En ce qui concerne le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré, après une année 2015 particulièrement faible, 2016 a renoué avec les chiffres de 2014 : environ 21.400 permis ont été délivrés pour des maisons unifamiliales (+12 %) et 34.800 pour des appartements (+28 %).

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 2015, on a noté une hausse de 4,2 % pour les maisons unifamiliales et de 3,1 % pour les appartements. Les chiffres provisoires pour 2016 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 2016 (premier semestre), les prix des maisons ont été multipliés par 6,79, ce qui représente une hausse annuelle moyenne de 5,9 %, à comparer à une inflation moyenne de 2,07 %. Les facteurs les plus importants pour analyser cette tendance entre 1983-2016 (premier semestre) sont les suivants : hausse de l'indice des prix à la consommation (+98,68 % sur la période) et du pouvoir d'achat (hors inflation) des ménages (+60,46 %), hausse de la capacité d'emprunt en raison d'une baisse des taux d'intérêt (+118,87 %) et de l'évolution de la durée des prêts (+2,71 %). Le résultat obtenu en multipliant ces quatre facteurs entre eux ($1,9868 \times 1,6046 \times 2,1887 \times 1,0271$) indique que l'indice 100 fixé en 1983 a atteint le niveau de 717 en 2016. Ceci signifie que les prix pour les maisons avaient un potentiel de croissance de 5 % en 2016. Sur une période de 103 ans (1913-2016), les prix des maisons unifamiliales ont été multipliés par un facteur de 831, ce qui représente une hausse annuelle de 6,78 % à comparer à une inflation moyenne de 5,47 %.

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 mensuel de l'appartement.

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

En Région flamande, la location d'appartements meublés est actuellement soumise à une réglementation spécifique dans le cadre du décret du 10 juillet 2008 sur le logement touristique, tel que modifié. Cependant, le décret susmentionné du 10 juillet 2008 sera remplacé par le décret du 5 février 2016 portant sur les logements touristiques (publié au Moniteur belge en date du 8 mars 2016), qui entrera en vigueur à une date à déterminer par le gouvernement flamand (probablement début 2017). 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, qui est entrée en vigueur le 24 avril 2016).

3.3. Le marché du logement des seniors

3.3.1. Belgique²⁴

En Belgique, le nombre de lits MR et MRS a augmenté entre le 6 novembre 2015 et le 3 octobre 2016 de 2.029 unités pour atteindre 141.307 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 cinq ans, le nombre de lits a augmenté de 10.310 unités. Les asbl privées s'en approprient la part du lion, de l'ordre de 50 %. 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 68.418 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

²⁴ Rédigé en néerlandais le 19 décembre 2016, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Stadim SCRL. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 trait à l'exploitation est crucial pour l'investisseur.

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. Allemagne²⁵

Tendances générales

Le marché de la santé constitue un pôle de croissance important en Allemagne : il est soutenu par les évolutions démographiques qui découlent d'un changement radical de la pyramide des âges et de l'amélioration de l'espérance de vie. Selon les dernières données (établies à fin 2015), l'Allemagne compte environ 82,2 millions d'habitants, parmi lesquels environ 17,3 millions ont plus de 65 ans (21,1 %) et environ 9 millions plus de 75 ans (11 %). 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.

²⁵ Rédigé en anglais le 16 décembre 2016 par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de CBRE GmbH. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

En analysant la population par tranches d'âge, on constate qu'environ 0,6 % des personnes en-dessous de 65 ans ont besoin de soins à long terme. Ce pourcentage augmente à 17,3 % pour les personnes entre 65 et 80 ans et atteint 31,7 % 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 2,6 millions aujourd'hui à environ 3,2 millions en 2030.

Actuellement, il existe en Allemagne environ 900.000 lits répartis dans plus de 13.000 maisons de repos. Celles-ci sont exploitées par des opérateurs sans but lucratif (environ 54,2 %), des opérateurs privés (environ 41,1 %) ou des opérateurs publics (environ 4,7 %), dans un marché très fragmenté. La part de marché des cinq plus grands opérateurs est estimée à environ 10 %.

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 2016. Durant les trois premiers trimestres de 2016, le volume de transactions en maisons de repos s'élevait à environ 2,4 milliards €. Les transactions relatives à de grands portefeuilles ont dominé le marché des investissements, en représentant une part de 86,5 % soit environ 2,1 milliards €, pendant les neuf premiers mois de 2016. Environ 1,4 milliard € (soit 56,4 %) du volume de transactions total a été réalisé par des investisseurs étrangers.

Il est clair que les investissements d'envergure actuellement observés sur le marché de l'immobilier de santé constituent une exception. Ils mettent cependant en évidence l'intérêt et la confiance des investisseurs tant locaux qu'internationaux : le marché de l'immobilier de santé est arrivé à maturité.

À la fin de 2016, le rendement « prime » des immeubles les plus récents a diminué à 5,75 %, ce qui est 50 points de base en dessous du niveau de 2015.

Dans l'allocation de leurs ressources, les investisseurs sont de plus en plus attirés par les opportunités d'investissement en actifs « alternatifs », en particulier s'ils sont gérés par des tiers. Les investisseurs institutionnels (tels que les assureurs et les fonds de pension) se tournent d'ailleurs de plus en plus souvent vers l'immobilier social et l'immobilier de santé au détriment de l'immobilier commercial classique (tel que les bureaux ou les immeubles commerciaux), et parviennent ainsi à générer des rendements plus élevés en fonction du niveau de risque recherché. En outre, le marché de la santé allemand a fait l'objet d'évaluations nettement meilleures qu'auparavant grâce à la maturité dont il fait maintenant preuve à la suite de la consolidation continue des exploitants dans le secteur des soins.

On peut supposer que la demande en immobilier de santé restera élevée, principalement en raison du nombre croissant d'investisseurs spécialisés qui veulent investir en Allemagne à long terme.



Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.3.3. Pays-Bas²⁶

Les Pays-Bas comptent actuellement environ 17 millions d'habitants. Le Bureau central des statistiques prévoit une légère croissance de la population, qui devrait atteindre 17,8 millions d'habitants en 2040. L'évolution ultérieure de la population est incertaine.

Il est par contre certain que le nombre de seniors s'accroîtra fortement au cours de cette période, passant de 3 millions de personnes de plus de 65 ans à 4,7 millions en 2040 (soit 26 % de la population), et de 0,7 millions de personnes de plus de 80 ans à 2 millions en 2040 (11 %). Environ 20 % de ce groupe d'âge a besoin de soins, et plus de 5 % requièrent des soins permanents (comme ceux offerts dans des établissements de soins classiques). Dans ce dernier cas, il s'agit surtout de personnes qui souffrent de démence. Selon Alzheimer Nederland, leur nombre aura doublé d'ici à 2040. Par conséquent, la prise en charge des seniors constitue un pôle de croissance très important aux Pays-Bas.

Une fraction de plus en plus importante de ces personnes n'opte pas pour des établissements de soins classiques, mais préfère bénéficier de soins à domicile ou dans des établissements d'habitation et de soins privés (comme les résidences de soins de Domus Magnus) pour les raisons suivantes :

- l'augmentation du nombre de seniors disposant d'un certain patrimoine et plus instruits que la moyenne ;
- la politique de séparation du financement du logement et des soins, offrant plus de liberté de choix ;
- la contribution personnelle élevée pour les séjours en établissements de soins classiques ;
- les attentes plus élevées émanant de la génération actuelle des seniors et de leurs enfants ;
- l'offre limitée dans le secteur des établissements de soins classiques.

Les prestataires privés de soins de santé néerlandais ont saisi la balle au bond : il y a déjà plus de 150 établissements d'habitation et de soins privés et l'on prévoit qu'ils seront plus de 300 en 2025.

On peut déduire de ces évolutions qu'un groupe toujours croissant de seniors désirera et pourra se permettre l'accès à des prestations de qualité.

Un établissement d'habitation et de soins privé comprend en moyenne 18 unités. C'est là leur force et leur caractère distinctif par rapport aux établissements de soins et aux résidences-services comptant 60 à 200 résidents.

Plus de la moitié des établissements d'habitation et de soins privés classiques sont encore exploités par des indépendants. On s'attend maintenant à une croissance du nombre d'exploitants gérant plusieurs sites.

²⁶ Rédigé en néerlandais le 9 décembre 2016, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, Adviesbureau Zorgvastgoed ABZV. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3.4. Le marché des hôtels et autres biens immobiliers²⁷

Le marché hôtelier belge ne s'est pas totalement remis des attentats de mars 2016 à Bruxelles et Zaventem. L'évolution positive des années précédentes a ainsi été réduite à néant, comme le démontre la forte baisse du taux d'occupation et du RevPar (Revenue per Available Room). Sur la période d'avril à septembre 2016, le RevPar a reculé en moyenne de 20 % par rapport à la même période de l'année précédente. Au mois de novembre, une croissance du RevPar (d'environ 9 %) a été enregistrée par rapport à novembre 2015. Vu que le RevPar avait déjà fortement baissé à l'époque, cette tendance positive est à nuancer. Ayant diminué sous le niveau de 60 % en août, le taux d'occupation s'est redressé entretemps, passant juste au-dessus de 70 %.

Les chiffres disponibles de Toerisme Vlaanderen concernant 2016 (jusqu'en août) révèlent une image similaire, quoique moins négative, indiquant une baisse du nombre de nuitées de 8 %, soit 1.718.000 unités. C'est notamment le nombre de touristes étrangers qui a diminué (-14 %) ; la baisse sur le marché intérieur est limitée à -1,5 %. D'autres chiffres régionaux ne sont pas encore disponibles, mais il semble qu'outre Bruxelles, les villes d'art flamandes n'ont pas pu non plus échapper à cette tendance négative.

Malgré les conditions de marché difficiles, Bruxelles a tout de même pu fêter l'ouverture du nouvel easyHotel Brussels Centre comptant 107 chambres (à budget réduit). Ceci contraste nettement avec la faillite de l'hôtel Sheraton de Bruxelles qui a fait couler beaucoup d'encre.

En dépit des difficultés du secteur hôtelier, les investissements dans l'hôtellerie n'ont pas cessé. Au cours du printemps 2016, une série d'investissements a été réalisée, permettant à l'hôtel Martin's Relais à Bruges, à l'hôtel Cour Saint Georges à Gand et à l'hôtel Steigenberger Wiltcher's à Bruxelles de changer de propriétaire. Au mois d'août, l'investisseur français Corum a acquis le projet de rénovation d'un hôtel situé Pelikaanstraat à Anvers. Après rénovation, il sera exploité sous l'enseigne de Hampton by Hilton, totalisant ± 142 chambres.

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. Cependant, le volume d'investissement record de 2015 ne sera pas dépassé, notamment en raison du fort recul des investissements au Royaume-Uni suite au Brexit.

²⁷ Rédigé en néerlandais le 23 décembre 2016, par, et repris dans ce rapport financier semestriel avec l'accord de, de Crombrughe & Partners SA. Traduction par Aedifica.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Rapport des experts²⁸

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 2016.

Aedifica a confié à chacun des trois experts indépendants externes la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²⁹) 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 1.456.292.159 €³⁰ au 31 décembre 2016, dont 1.429.606.608 € pour les immeubles de placement en exploitation³¹. Les loyers contractuels s'élèvent à 80.921.287 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,66 %³² 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 82.306.142 €, soit un rendement locatif initial de 5,76 %³³ par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

²⁸ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord des experts de Crombrughe & Partners SA, Stadim SCRL et CBRE GmbH. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des trois experts indépendants précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.

²⁹ 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.

³⁰ 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 »).

³¹ 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.

³² 5,65 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

³³ 5,74 % 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 21 février 2017 – 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 de Crombrugghe & Partners SA :

La juste valeur au 31 décembre 2016 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par de Crombrugghe & Partners SA est estimée à 457.616.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³⁴) à 469.737.500 €.

Michaël Zapatero et Karen Cox
20 février 2017

Opinion de Stadim SCRL :

La juste valeur au 31 décembre 2016 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Stadim SCRL est estimée à 797.736.159 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³⁵) à 819.268.903 €.

Dave Verbist et Katrien Van Grieken, MRE
20 février 2017

Opinion de CBRE GmbH :

La juste valeur au 31 décembre 2016 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par CBRE GmbH est estimée à 200.940.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation³⁶) à 214.991.276 €.

Dr. Henrik Baumunk et Andreas Polter
20 février 2017

³⁴ 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.

³⁵ Voir note de bas de page 34 ci-dessus.

³⁶ Les biens situés en Allemagne ne sont pas concernés par les notes de bas de page 34 et 35 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 21 février 2017 – 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	31/12/2016	31/12/2015
I. Revenus locatifs		37.253	28.654
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location		-27	-19
Résultat locatif net		37.226	28.635
IV. Récupération de charges immobilières		21	9
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués		807	685
VI. Frais incombant 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		-807	-685
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location		-457	-791
Résultat immobilier		36.790	27.853
IX. Frais techniques		-594	-501
X. Frais commerciaux		-224	-328
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués		-97	-104
XII. Frais de gestion immobilière		-542	-538
XIII. Autres charges immobilières		91	-2
Charges immobilières		-1.366	-1.473
Résultat d'exploitation des immeubles		35.424	26.380
XIV. Frais généraux de la société		-3.818	-3.013
XV. Autres revenus et charges d'exploitation		282	-13
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		31.888	23.354
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement		69	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers		0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement		597	7.866
Résultat d'exploitation		32.554	31.220
XX. Revenus financiers		129	151
XXI. Charges d'intérêts nettes		-7.568	-5.898
XXII. Autres charges financières		-665	-546
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	9	3.443	-951
Résultat financier		-4.661	-7.244
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Résultat avant impôt		27.893	23.976
XXV. Impôts des sociétés		-1.056	-604
XXVI. Exit tax		0	0
Impôt		-1.056	-604
Résultat net		26.837	23.372
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Part du groupe		26.837	23.372
Résultat de base par action (€)	10	1,89	1,66
Résultat dilué par action (€)	10	1,89	1,66



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Etat du résultat global consolidé

Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	31/12/2016	31/12/2015
I. Résultat net	26.837	23.372
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	2.323	-705
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
Résultat global	29.160	22.667
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	29.160	22.667

3. Bilan consolidé

ACTIF	Notes annexes	31/12/2016	30/06/2016
Exercice clôturé le (x 1.000 €)			
I. Actifs non courants			
A. Goodwill		1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles		144	119
C. Immeubles de placement	6	1.449.802	1.152.213
D. Autres immobilisations corporelles		1.559	1.624
E. Actifs financiers non courants		2.557	794
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		2.183	676
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Total actifs non courants		1.458.101	1.157.282
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	6	6.490	4.621
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales		7.507	3.880
E. Créances fiscales et autres actifs courants		2.057	1.374
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	8	7.917	4.947
G. Comptes de régularisation		453	1.058
Total actifs courants		24.424	15.880
TOTAL DE L'ACTIF		1.482.525	1.173.162



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	31/12/2016	30/06/2016
Exercice clôturé le (x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES			
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société mère			
A. Capital	7	369.231	364.467
B. Primes d'émission		162.757	155.509
C. Réserves		73.302	60.507
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		131.253	115.366
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-29.397	-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		-21.372	-23.560
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		-23.712	-18.256
h. Réserve pour actions propres		0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		230	110
m. Autres réserves		0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		16.300	11.862
D. Résultat net de l'exercice		26.837	40.266
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		632.127	620.749
II. Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		632.127	620.749
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	8	678.732	447.721
C. Autres passifs financiers non courants		44.134	47.382
a. Instruments de couvertures autorisés	9	40.457	46.055
b. Autres	16	3.677	1.327
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		7.067	2.881
Total des passifs non courants		729.933	497.984
II. Passifs courants			
A. Provisions		0	0
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit	8	89.629	31.027
C. Autres passifs financiers courants	9	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a. Exit tax		9.898	4.505
b. Autres		17.238	14.216
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation		3.700	4.681
Total des passifs courants		120.465	54.429
TOTAL DU PASSIF		850.398	552.413
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.482.525	1.173.162



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

4. Tableau de flux de trésorerie consolidé

Exercice clôturé le (x 1.000 €)	Notes annexes	31/12/2016	31/12/2015
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		26.837	23.372
Intérêts minoritaires		0	0
Impôts		1.056	604
Amortissements		320	383
Réductions de valeur		20	3
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)		-597	-7.866
Plus-values nettes réalisées		-69	0
Résultat financier		4.661	7.244
Variation des créances commerciales (+/-)		-3.648	299
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)		224	347
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)		606	195
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)		3.411	2.359
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)		-980	-1.664
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		31.841	25.276
Impôts payés		-581	-376
Flux de trésorerie opérationnels nets		31.260	24.900
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-53	-53
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation		-177.205	-25.930
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-228	-143
Acquisitions de projets de développement		-22.336	-10.738
Cessions d'immeubles de placement		273	542
Variation nette des créances non courantes		0	0
Investissements nets en autres immobilisations		0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets		-199.549	-36.322
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital, nette de frais °		0	0
Cessions d'actions propres		0	0
Dividende de l'exercice précédent		-21.911	-21.849
Variation nette des lignes de crédit bancaires		249.525	47.190
Variation nette des autres emprunts		0	0
Charges financières nettes payées		-9.443	-6.987
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées		0	-2.150
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées		-46.912	-3.704
Flux de trésorerie de financement nets		171.259	12.500
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE			
Flux de trésorerie totaux de la période		2.970	1.078
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		4.947	3.598
Flux de trésorerie totaux de la période		2.970	1.078
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice		7.917	4.676

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 €)	1/07/2015	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 PROPRES	598.270	1	6.712	0	22.667	-21.850	1	605.801



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Semestre clôturé le 31 décembre (x 1.000 €)	1/07/2016	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	31/12/2016
Capital	364.467	0	4.764	0	0	0	0	369.231
Primes d'émission	155.509	0	7.248	0	0	0	0	162.757
Réserves	60.507	0	0	0	2.323	10.473	-1	73.302
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	115.366	0	0	0	0	15.888	-1	131.253
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	-4.382	0	-29.397
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	-23.560	0	0	0	2.323	-135	0	-21.372
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	0	0	0	0	-5.456	0	-23.712
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	110	0	0	0	0	120	0	230
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	11.862	0	0	0	0	4.438	0	16.300
Résultat de l'exercice	40.266	0	0	0	26.837	-40.266	0	26.837
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	620.749	0	12.012	0	29.160	-29.793	-1	632.127
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	620.749	0	12.012	0	29.160	-29.793	-1	632.127



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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, et détient des hôtels et autres types d'immeubles.

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

L'exercice social d'Aedifica court du 1^{er} juillet au 30 juin. La publication des états financiers consolidés résumés clôturés au 31 décembre 2016 a été approuvée par le Conseil d'administration le 20 février 2017 pour publication le 21 février 2017 (conformément au calendrier financier publié par Aedifica dans son rapport financier annuel 2015/2016).

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 2016. 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 2016 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 2016 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 2016 repris dans le rapport financier annuel 2015/2016.

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 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

actifs 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.

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables par le groupe depuis le 1^{er} juillet 2016, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés résumés :

- Amendement à la norme IFRS 11 « comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans des entreprises communes » (applicable au 1^{er} juillet 2016) ;
- Amendement aux normes IAS 16 et IAS 38 « Clarifications sur les modes d'amortissement acceptables » (applicables au 1^{er} juillet 2016) ;
- Amendement aux normes IAS 16 et IAS 41 « Agriculture : plantes productrices » (applicables au 1^{er} juillet 2016) ;
- Amendement à la norme IAS 27 « Utilisation de la méthode de la mise en équivalence dans les états financiers individuels » (applicable au 1^{er} juillet 2016) ;
- Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2012-2014 publiées en septembre 2014 (applicables au 1^{er} juillet 2016) ;
- Amendement à la norme IFRS 1 « Initiative concernant les informations à fournir » (applicable au 1^{er} juillet 2016) ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 « Entités d'investissement : application de l'exception de consolidation » (applicables au 1^{er} juillet 2016).

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 2015/2016 (voir pages 148 à 152 du rapport financier annuel 2015/2016).

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

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 ».

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

31 décembre 2016

(x 1.000 €)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	29.726	5.475	2.151	0	-99	37.253
Résultat locatif net (b)	29.723	5.450	2.152	0	-99	37.226
Résultat immobilier (c)	29.658	5.074	2.157	0	-99	36.790
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	29.319	4.071	2.148	-15	-99	35.424
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT	29.493	4.078	2.148	-3.831	0	31.888
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)						
Marge opérationnelle* (d)/(b)						95%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						86%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						5.338
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	1.135.824	220.767	66.526	-	-	1.423.117
Projets de développement	-	-	-	26.685	-	26.685
IMMEUBLES DE PLACEMENT						1.449.802
Actifs détenus en vue de la vente	4.440	0	2.050	-	-	6.490
Autres actifs	-	-	-	26.233	-	26.233
TOTAL ACTIF						1.482.525

31 décembre 2015

(x 1.000 €)	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	20.720	5.999	1.995	0	-60	28.654
Résultat locatif net (b)	20.718	5.982	1.995	0	-60	28.635
Résultat immobilier (c)	20.611	5.303	1.998	1	-60	27.853
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	20.436	3.566	1.960	478	-60	26.380
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT	20.441	3.533	1.960	-2.580	0	23.354
RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)						
Marge opérationnelle* (d)/(b)						92%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						82%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						5.281
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

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Les revenus locatifs à périmètre constant* sont un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour illustrer la performance des immeubles de placement hors effet des variations de périmètre. Il représente les revenus locatifs hors effet des variations de périmètre. Sa définition 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 :

	31/12/2016	31/12/2015
Revenus locatifs	37.253	28.654
- Effet des variations de périmètre	-11.758	-3.026
= Revenus locatifs à périmètre constant*	25.495	25.628

Les charges opérationnelles* sont un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour globaliser les charges opérationnelles*. Il représente les rubriques IV à XV du compte de résultats. Sa définition peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Il se calcule comme indiqué dans le premier tableau de la présente note annexe.

La marge opérationnelle* et la marge d'exploitation* sont deux indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour illustrer la rentabilité de ses activités locatives. Ils représentent respectivement le résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net et le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net. Leurs définitions peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Ils se calculent comme indiqué dans le premier tableau de la présente note annexe.

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 2015/2016 (section « risques de marché »).

Notons que l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » a pour effet de reporter au second semestre de l'exercice la prise en charge de taxes enregistrées parmi les charges opérationnelles*. Si ces taxes avaient pu être étalées dans le temps au cours du semestre sous revue, la marge d'exploitation* aurait été de l'ordre de 83 % au lieu de 86 % mentionné dans la note annexe 3.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 des éléments suivants :

- Des produits non-récurrents totalisant 0,2 million € représentant, d'une part, le remboursement des taxes 2016 relatives aux appartements meublés situés sur le territoire de la Ville de Bruxelles (149 k€, enregistrés sur la ligne « XIII. Autres charges immobilières »), et d'autre part, le remboursement du complément de taxe 2013 sur les organismes de placement collectif (57 k€, enregistrés sur la ligne « XIV. Frais généraux de la société ») ;
- 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 2016 jusqu'à la date de l'apport en nature du 8 décembre 2016 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 0,1 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.

6.6. Note annexe 6 : immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2015	981.624	21.734	1.003.358
Acquisitions	105.169	5.089	110.258
Cessions	-1.925	0	-1.925
Activation des charges d'intérêt	0	372	372
Activation de frais de personnel	0	28	28
Activation d'autres dépenses	6.532	25.631	32.163
Mise en exploitation	20.840	-20.840	0
Variation de la juste valeur	16.865	-6.090	10.775
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	-2.816	0	-2.816
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2016	1.126.289	25.924	1.152.213
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2016	1.126.289	25.924	1.152.213
Acquisitions	267.876	755	268.631
Cessions	-203	0	-203
Activation des charges d'intérêt	0	190	190
Activation de frais de personnel	0	43	43
Activation d'autres dépenses	3.597	26.604	30.201
Mise en exploitation	20.692	-20.692	0
Variation de la juste valeur	6.736	-6.139	597
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	-1.870	0	-1.870
VALEUR COMPTABLE AU 31/12/2016	1.423.117	26.685	1.449.802

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 6.490 k€. Il s'agit de biens mis en vente en Belgique (appartements de résidence-services à Aarschot et immeuble de bureaux situé rue Royale à Bruxelles).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

ACQUISITIONS	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles [°] (en millions €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition ^{°°}	Mode d'intégration
VSP SA	Logement des seniors	97	0425.057.859	19/08/2016	Acquisition de titres, liquidation ultérieure et acquisition d'immeuble
VSP Kasterlee SPRL			0877.687.276		
Het Seniorenhof SA			0434.691.543		
Compagnie Immobilière Beerzelhof SA			0475.364.039		
Avorum SA			0870.199.371		
Huize Uilenspiegel SPRL			0458.503.459		
Coham SA			0456.236.332		
Residentie Sorgvliet SPRL			0470.494.639		
Ezeldijk			-		
Aedifica Luxemburg IV SCS	Logement des seniors	59	LU29050206	31/08/2016	Acquisition de titres
Aedifica Luxemburg V SCS			LU29050307		
Parc Imstenrade	Logement des seniors	73	-	14/09/2016	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Genderstate			-		
Petruspark			-		
WZC Arcadia SPRL	Logement des seniors	12	0554.950.658	30/09/2016	Acquisition de titres
Les Jardins de la Mémoire	Logement des seniors	11	-	8/12/2016	Apport en nature
Aedifica Luxemburg VI Sàrl	Logement des seniors	8	LU22078363	15/12/2016	Acquisition de titres
Spes Nostra	Logement des seniors	7	-	21/12/2016	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
TOTAL		267			

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

^{°°} et d'intégration en résultat.

Les indicateurs suivants sont des indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour quantifier la valeur de ses biens immobiliers. Ils représentent les biens immobiliers regroupés de différentes façons de manière à donner l'information la plus pertinente au lecteur. Leurs définitions peuvent être différentes de celles d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Ils se calculent de la manière suivante :

	31/12/2016	30/06/2016
Immeubles de placement en exploitation	1.423.117	1.126.289
+ Projets de développement	26.685	25.924
Immeubles de placement	1.449.802	1.152.213
+ Actifs détenus en vue de la vente	6.490	4.621
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier	1.456.292	1.156.834
- Projets de développement	-26.685	-25.924
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	1.429.607	1.130.910



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.7. Note annexe 7 : capital

Aedifica a procédé, le 2 décembre 2016, à une augmentation de capital d'environ 8 millions € (y compris prime d'émission) par la création de 122.672 nouvelles actions, dans le cadre du dividende optionnel 2015/2016, dont le détail est rappelé en section 3.8. du rapport de gestion intermédiaire. En outre, Aedifica a procédé le 8 décembre 2016 à une augmentation de capital par un apport en nature qui a permis l'acquisition de l'immeuble Les Jardins de la Mémoire et du droit d'emphytéose sur le terrain sur lequel est située la maison de repos. 65.952 nouvelles actions Aedifica ont été émises pour un montant de l'ordre de 4 millions € (y compris prime d'émission).

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	14.045.931	370.641
Augmentations de capital	146.101	3.855
Situation à la clôture de l'exercice précédent	14.192.032	374.496
Augmentation de capital du 2 décembre 2016	122.672	3.237
Augmentation de capital du 8 décembre 2016	65.952	1.740
Situation au 31 décembre 2016	14.380.656	379.474

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 2015³⁷, aucun actionnaire ne détient plus de 5 % du capital. Le free float est donc de 100 %.

Les augmentations de capital jusqu'au 30 juin 2016 sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2015/2016. 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.

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 374 millions € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société, ou à concurrence d'un montant maximal de 74,8 millions € pour toute autre forme d'augmentation de capital (étant entendu que le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 374 millions €), aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation lui a été conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 28 octobre 2016. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale

³⁷ 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 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription. Au 31 décembre 2016, le solde du capital autorisé s'élève à 372,3 millions € pour une augmentation de capital qui prévoit l'octroi d'un droit de préférence ou d'un droit d'allocation irréductible, et à 73,1 millions € pour toute autre forme d'augmentation de capital.

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

(x 1.000 €)	31/12/2016	30/06/2016
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	678.732	447.721
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	89.629	31.027
TOTAL	768.361	478.748

Aedifica dispose au 31 décembre 2016 de lignes de crédit confirmées (présentées en dettes financières courantes et non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par douze banques (Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius, BNP Paribas Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe, Deutsche Postbank, Förde Sparkasse, ING, KBC Bank et Banque Triodos) totalisant 881 millions € :

- Aedifica peut utiliser 789 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 57 millions € à taux fixes compris entre 0,5 % et 6,0 % et à hauteur de 35 millions € à taux variable.

Au 31 décembre 2016, le groupe n'a donné aucun immeuble en hypothèque en Belgique ou aux Pays-Bas, 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, 12 des 21 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 21 février 2017 – 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>
- 2016/2017 :	30	30
- 2017/2018 :	92	92
- 2018/2019 :	131	111
- 2019/2020 :	80	80
- 2020/2021 :	91	91
- 2021/2022 :	167	127
- 2022/2023 :	160	135
- 2023/2024 :	81	54
- 2024/2025 et suivants :	<u>49</u>	<u>49</u>
Total au 31 décembre 2016	881	769
Durée résiduelle moyenne (années)	4,3	4,1
- Nouvelle ligne conclue en février 2017 échéant en 2023/2024	20	
- Refinancement anticipé de la ligne échéant en avril 2017	-30	
- Refinancement anticipé de la ligne échéant en novembre 2017	-25	
- Nouvelle ligne conclue en février 2017 échéant en 2023/2024	55	
- Amortissement des crédits d'investissement	<u>-1</u>	
Total au 21 février 2017	900	
Durée résiduelle moyenne (années)	4,6	

Le taux d'intérêt effectif moyen*, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé, au cours du semestre, à 2,3 % après activation des intérêts intercalaires (30 juin 2016 : 2,8 % ; 31 décembre 2015 : 2,9 %) ou à 2,4 % avant activation des intérêts intercalaires (30 juin 2016 : 2,9 % ; 31 décembre 2015 : 3,0 %).

Le taux d'intérêt effectif moyen* et le taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* sont deux indicateurs de performance non définis par les normes IFRS. Aedifica utilise ces concepts pour quantifier le coût de sa dette financière. Ils représentent les charges d'intérêt nettes (après ou avant activation des intérêts intercalaires) annualisées divisées par la dette financière moyenne pondérée. Leurs définitions peuvent être différentes de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Ils se calculent de la manière suivante :

(x 1.000 €)	31/12/2016	31/12/2015
XXI. Charges d'intérêts nettes	-7.568	-5.898
Intérêts intercalaires	190	158
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-14.807	-11.540
Charges d'intérêts nettes avant activation des intérêts intercalaires annualisées (b)	-15.179	-11.849
Dette financière moyenne pondérée (c)	644.074	391.937
Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)	2,3%	2,9%
Taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* (b)/(c)	2,4%	3,0%



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Le résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour présenter le résultat financier avant l'effet non cash des instruments financiers. Il représente la somme des rubriques XX., XXI. et XXII. du compte de résultats. Sa définition 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 €)	31/12/2016	31/12/2015
XX. Revenus financiers	129	151
XXI. Charges d'intérêts nettes	-7.568	-5.898
XXII. Autres charges financières	-665	-546
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-8.104	-6.293

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 2015/2016. 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 2016	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°	10.175	1/04/2011	3	32	-	4,89	-6.957
IRS°	26.796	31/07/2014	3	29	-	4,39	-13.585
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-3.377
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.772
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.907
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.919
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-2.351
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.945
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-329
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	23
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	86
IRS	25.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.219
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-391
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-4.303
Cap	8.000	6/06/2016	1	1	-	0,00	0
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	72
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	114
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	201
TOTAL	604.971						-45.559

° 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 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

INSTRUMENT Analyse au 31 décembre 2016	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°	10.082	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.966
IRS°	26.304	31/07/2014	3	29	-	4,39	-11.604
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.934
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-1.662
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-2.412
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.322
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.834
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-2.372
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-193
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	16
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	79
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-2.655
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-230
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-3.883
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	68
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	110
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	220
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	494
Cap	75.000	1/11/2016	3	1	-	0,00	0
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	231
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	439
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	601
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	-228
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	-283
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	-188
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	-161
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-530
TOTAL	1.146.386						-38.199

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

Le montant notionnel total de 1.146 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 246 millions €,
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 325 millions €,
- instruments à départ décalé : 575 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (-38.199 k€) se ventile comme suit : 2.259 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé et 40.457 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 (3.187 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la société s'élève à -41.386 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} janvier 2017 et le 31 juillet 2043.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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 (+2.323 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2015/2016 (charge de 135 k€) qui a été affectée en 2015/2016 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2016. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace au sens de la norme IAS 39 est de -51 k€ au 31 décembre 2016.

(x 1.000 €)	31/12/2016	30/06/2016
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-23.560	-19.667
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-1.513	-10.416
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	3.701	6.523
Transfert au compte de résultats au titre de couvertures déqualifiées	0	0
EN FIN D'EXERCICE	-21.372	-23.560

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

Le résultat financier comprend un produit de 3.698 k€ (30 juin 2016 : une charge de 5.456 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée. 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 192 k€ (30 juin 2016 : 238 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 2016 et le 31 décembre 2016 qui a conduit à comptabiliser un produit de 2.698 k€ dans le compte de résultats et de 3.698 k€ directement dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 2.072 k€ (832 k€ au 30 juin 2016). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés 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 954 k€ (820 k€ au 30 juin 2016) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 :

	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	26.837	23.372
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	14.220.596	14.064.202
EPS de base (en €)	1,89	1,66
EPS dilué (en €)	1,89	1,66

Le résultat hors variations de juste valeur* 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 variations de juste valeur* est le résultat net (part du groupe) après exclusion des variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers. La définition du résultat hors variations de juste valeur 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 €)	31/12/2016	31/12/2015
Résultat net (part du groupe)	26.837	23.372
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-597	-7.866
- Résultat sur vente d'immeubles de placement	-69	0
- Impôts différés	640	363
- Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-3.443	951
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat hors variations de juste valeur*	23.368	16.820
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	14.220.596	14.064.202
EPS hors variations de juste valeur (en €)	1,64	1,20

6.11. Note annexe 11 : actif net par action

Actif net par action (en €)	31 décembre 2016	30 juin 2016
Actif net hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	46,83	44,98
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	<u>-2,88</u>	<u>-3,34</u>
Actif net	43,96	41,64
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	14.380.656	14.192.032

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 43,74 € par action du 30 juin 2016 publié dans le rapport financier annuel 2015/2016 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en décembre 2016, et doit donc maintenant être corrigé de 2,10 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 31 décembre 2016. Ce montant correspond au montant total du dividende (30 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2016 (14.192.032).



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* sont un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour refléter les capitaux propres avant les effets non cash de revalorisation des instruments de couverture. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » moins les effets cumulés non cash de revalorisation des instruments de couverture. Sa définition 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 décembre 2016	30 juin 2016
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	632.127	620.749
Effet de la distribution du dividende 2015/2016	0	-29.793
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	41.386	47.407
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	673.513	638.362

L'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour refléter les capitaux propres par action avant les effets non cash de revalorisation des instruments de couverture. Il représente le poste « total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère » moins les effets cumulés non cash de revalorisation des instruments de couverture divisés par le nombre d'actions en circulation (hors actions propres) à la date de clôture. Sa définition peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. Il se calcule en divisant les capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture* par le nombre d'actions en circulation (hors actions propres).

6.12. Note annexe 12 : éléments éventuels et engagements

Un relevé des éléments éventuels et engagements au 30 juin 2016 est fourni en note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2015/2016 (voir pages 176-179). 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. Construction de résidences-services supplémentaires à côté de la maison de repos 't Hoge à Courtrai (Belgique)

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos 't Hoge (faisant partie du groupe Senior Living Group) à un financement additionnel de la construction de nouvelles résidence-services (phase 3) pour un budget additionnel d'environ 2 millions €.

1.2. Rénovation du site de résidences-services Villa Temporis à Hasselt (Belgique)

Aedifica s'est engagée à financer la rénovation du site de résidences-services pour un budget additionnel d'environ 1 million €.

1.3. Rénovation de la maison de repos Residenz Zehlendorf à Berlin (Allemagne)

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



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

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

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

1.5. Rénovation de la maison de repos à Bonn (Allemagne)

Aedifica s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos située à Bonn (Allemagne) pour un budget d'environ 1 million €.

1.6. Rénovation de la maison de repos Frohnau à Berlin (Allemagne)

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

1.7. Acquisition d'une maison de repos à Malines (Belgique)

Dans la note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2015/2016 (point 1.18 de la note annexe 45), Aedifica avait annoncé un accord-cadre (sous conditions suspensives) lui permettant d'acquérir les actions d'une société. Cette société est propriétaire d'un nouveau site de logement des seniors à Malines. Les parties concernées ont décidé de réduire la valeur d'acquisition de ce bien immobilier à environ 16 millions €.

1.8. Engagements déjà réalisés

Les engagements présentés ci-dessous, repris dans la note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2015/2016, ont été réalisés au cours du premier semestre de l'exercice 2016/2017 :

- la construction de la nouvelle maison de repos et d'appartements de résidence-services Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert (Belgique) a été achevée (point 1.3 de la note annexe 45) ;
- la construction de la nouvelle maison de repos Villa Temporis à Hasselt (Belgique) a été achevée (point 1.12 de la note annexe 45) ;
- l'acquisition la société immobilière WZC Arcadia SPRL, propriétaire de la maison de repos Residentie Den Boomgaard à Glabbeek, a été réalisée (point 1.13 de la note annexe 45) ;
- l'acquisition de huit sociétés, propriétaires de 7 sites de logement des seniors (Oosterzonne à Zutendaal, De Witte Bergen à Lichtaart, Seniorenhof à Tongres, Beerzelhof à Putte, Uilenspiegel à Genk, Coham à Ham et Sorgvliet à Linter), et l'acquisition de la maison de repos à Diest ont été réalisées (point 1.21 de la note annexe 45) ;
- l'acquisition de la maison de repos Les Jardins de la Mémoire à Anderlecht (Belgique) a été réalisée (point 1.22 de la note annexe 45).

De plus, l'engagement présenté ci-dessous, repris dans la note annexe 45 des états financiers consolidés présentés dans le rapport financier annuel 2015/2016, est échu :

- l'extension de la maison de repos Oase Binkom à Binkom (Belgique) (point 1.10 de la note annexe 45) ; les parties concernées discutent d'un nouveau projet d'extension.



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

6.13. Note annexe 13 : dividendes payés

L'assemblée générale du 28 octobre 2016 a approuvé l'affectation proposée par le conseil d'administration au titre de l'exercice 2015/2016. Un dividende de 2,10 € a dès lors été octroyé aux actions ayant droit à la totalité du dividende, soit 30 millions €, et mis en paiement le 2 décembre 2016. Les modalités de paiement de ce dividende font l'objet de la section 3.8. « Dividende optionnel » du rapport de gestion intermédiaire ci-joint.

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 19 janvier 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'un nouveau site de logement des seniors situé aux Pays-Bas (à Oude Pekela, dans le Province de Gronique). Le site comprend un centre médical et une résidence de soins (voir section 3.3.3. du rapport de gestion intermédiaire).
- Le 19 janvier 2017, Aedifica a annoncé la réception de la phase I du projet d'extension d'une maison de repos à Hasselt. La phase I de l'extension consistait en la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité de 80 unités (voir section 3.4.3. du rapport de gestion intermédiaire).
- La nouvelle ligne de crédit bilatérale fournie par la Banque Triodos en février 2017 (20 millions €, échéant en 2024).
- Le refinancement anticipé en février 2017 de deux lignes de crédit fournies par ING échéant en avril 2017 (30 millions €) et en novembre 2017 (25 millions €), pour un total de 55 millions, échéant désormais en 2024.

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 (1,2 million € pour le premier semestre de l'exercice 2016/2017 ; 2,0 millions € pour l'exercice 2015/2016).

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 SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS et Aedifica Luxembourg VI 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 21 février 2017 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

7. Rapport du commissaire (revue limitée)

Rapport du commissaire aux actionnaires de Aedifica SA sur l'examen limitée des états financiers consolidés intermédiaires condensés clos le 31 décembre 2016 pour la période de 6 mois se terminant à cette date.

Introduction

Nous avons effectué l'examen limité du bilan consolidé intermédiaire condensé et consolidé de Aedifica (la "Société"), et de ses filiales, ci-joint, arrêté au 31 décembre 2016, ainsi que du compte de résultats consolidé intermédiaire condensé, de l'état consolidé du résultat global, de l'état des variations des capitaux propres consolidé, et du tableau de flux de trésorerie consolidé y afférent pour la période de 6 mois se terminant à cette date ainsi que des notes explicatives, communément, les « Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ». La préparation et la présentation de ces Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés conformément à l'International Financial Reporting Standard IAS 34 Information Financière Intermédiaire approuvé par l'Union Européenne relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur ces Etats Financiers consolidés Intermédiaires Condensés, basée sur notre examen limité.

Etendue de l'examen limité

Nous avons effectué notre examen limité conformément à la norme internationale ISRE 2410 « *Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité* ». Un examen limité 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 très inférieure à celle d'un audit effectué conformément aux normes internationales d'audit (« ISA ») et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit.

Conclusion

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les Etats Financiers Consolidés Intermédiaires Condensés ci-joints n'ont pas été établis, dans tous leurs aspects significatifs, conformément à IAS 34 *Information Financière Intermédiaire* approuvé par l'Union Européenne.

Bruxelles, le 20 février 2017

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL
Commissaire
représentée par

Jean-François Hubin
Associé°
° Agissant au nom d'une SPRL



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 Serge Wibaut, 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 21 février 2017 – 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 2016/2017	2
2.	Introduction	3
3.	Événements importants	3
4.	Patrimoine consolidé au 31 décembre 2016	12
5.	Rendement brut par secteur d'activité	14
6.	Analyse des comptes consolidés semestriels	15
7.	Perspectives	22
8.	Ranking Aedifica	22
9.	Principaux risques et incertitudes	23
10.	Transactions avec les parties liées	23
11.	Corporate governance	24
II.	EPRA	25
III.	Aedifica en Bourse	29
1.	Cours et volume	29
2.	Illustrations graphiques du cours de bourse d'Aedifica	31
3.	Actionnariat	32
4.	Calendrier financier	32
IV.	Rapport immobilier	33
1.	Portefeuille immobilier consolidé	33
2.	Analyse du portefeuille d'immeubles en exploitation	39
3.	Le marché immobilier	43
4.	Rapport des experts	50
V.	Etats financiers consolidés résumés	52
1.	Compte de résultats consolidé	52
2.	Etat du résultat global consolidé	53
3.	Bilan consolidé	53
4.	Tableau de flux de trésorerie consolidé	55
5.	Etat consolidé de variation des capitaux propres	56
6.	Notes annexes	58
7.	Rapport du commissaire (revue limitée)	74
VI.	Informations sur les déclarations prévisionnelles	75
VII.	Déclaration des personnes responsables	75



Rapport financier semestriel Information réglementée

Le 21 février 2017 – 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 Crombrugghe & 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 anglaise³⁸.

³⁸ La version française du document a force de preuve. Les autres versions sont des traductions et sont établies sous la responsabilité d'Aedifica.