



RAPPORT FINANCIER ANNUEL
2017/2018

HOUSING WITH CARE

AEDIFICA SE PROFILE COMME UNE SOCIÉTÉ COTÉE BELGE DE RÉFÉRENCE INVESTISSANT EN IMMOBILIER DE SANTÉ EN EUROPE, EN PARTICULIER DANS LE LOGEMENT DES SENIORS.

ELLE VISE À CRÉER UN PORTEFEUILLE ÉQUILIBRÉ GÉNÉRANT DES REVENUS RÉCURRENTS TOUT EN OFFRANT UN POTENTIEL DE PLUS-VALUES.

LA STRATÉGIE D'AEDIFICA REPOSE PRINCIPALEMENT SUR LA TENDANCE DÉMOGRAPHIQUE DE FOND QUE CONSTITUE LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION EN EUROPE, ET LES BESOINS SPÉCIFIQUES EN TERMES DE SOINS ET DE LOGEMENT QUI EN RÉSULTENT.

L'ACTIVITÉ DU GROUPE S'EXERCE PRINCIPALEMENT AU SEIN DU SECTEUR D'IMMOBILIER DE SANTÉ, TOUT EN SE FOCALISANT SUR LE LOGEMENT DES SENIORS ; LE GROUPE EXPLOITE AUSSI DES IMMEUBLES À APPARTEMENTS, ET DÉTIENT DES HÔTELS.

AEDIFICA EST COTÉE SUR EURONEXT BRUSSELS (MARCHÉ RÉGLEMENTÉ) DEPUIS 2006.

AEDIFICA APPORTE À L'INVESTISSEUR UNE ALTERNATIVE PAR RAPPORT À L'INVESTISSEMENT DIRECT EN IMMOBILIER.



SOMMAIRE

FACTEURS DE RISQUE	2
1. Risques de marché	2
2. Risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica	4
3. Risques financiers	6
4. Risques liés à la réglementation	9
5. Risques d'entreprise	10
6. Risques liés aux processus de support	11
CHIFFRES-CLÉS 2017/2018	12
LETTRE AUX ACTIONNAIRES	14
HISTORIQUE	16
EVOLUTION DEPUIS 2006	18
RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ	24
1. Stratégie	27
2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2018	29
3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2018	46
4. Affectation du résultat	52
5. Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)	52
6. Utilisation des instruments financiers	52
7. Transactions avec les parties liées	52
8. Participations	53
9. Recherche et développement	54
10. Actions propres	54
11. Perspectives pour 2018/2019	54
12. Conflits d'intérêts	56
13. Augmentations de capital effectuées dans le cadre du capital autorisé	58
14. Aspects environnementaux, sociaux, éthiques et sociétaux	58
15. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (OPA)	60
16. Justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit	63
17. Déclaration de gouvernance d'entreprise	63
EPRA	64
RAPPORT IMMOBILIER	74
1. Le marché immobilier	76
2. Evolution du portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2018	82
3. Analyse du portefeuille au 30 juin 2018	82
4. Tableau récapitulatif des immeubles de placement au 30 juin 2018	89
5. Fiches descriptives des immeubles de placement	98
6. Equipe de gestion	129
7. Rapport des experts	130
AEDIFICA EN BOURSE	132
1. Cours et volume	135
2. Politique de dividende	136
3. Actionnariat	136
4. Agenda de l'actionnaire	137
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE¹	138
1. Code de référence	140
2. Contrôle interne et gestion des risques	140
3. Structure de l'actionnariat	144
4. Conseil d'administration et comités	144
5. Politique de diversité	152
6. Prévention de conflits d'intérêts	153
7. Processus d'évaluation	154
8. Droits d'acquérir des actions	155
9. Rapport de rémunération	155
ÉTATS FINANCIERS	158
DOCUMENTS PERMANENTS	224
LEXIQUE	240

1. Ce chapitre fait partie du rapport de gestion consolidé.

* 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 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 rapport financier annuel sont identifiés par un 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 la note annexe 57 des états financiers consolidés ci-après.

FACTEURS DE RISQUE

AEDIFICA EXERCE SON ACTIVITÉ DANS UN ENVIRONNEMENT EN CONSTANTE ÉVOLUTION INDUISANT CERTAINS RISQUES. LA CONCRÉTISATION DE CES RISQUES EST SUSCEPTIBLE D'AVOIR UN EFFET DÉFAVORABLE SUR LA SOCIÉTÉ, SON ACTIVITÉ, SES PERSPECTIVES, SA SITUATION FINANCIÈRE OU SES RÉSULTATS. CES RISQUES DOIVENT DÈS LORS ÊTRE PRIS EN COMPTE DANS LE CADRE D'UNE DÉCISION D'INVESTISSEMENT.

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

Les principaux facteurs de risque auxquels Aedifica est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par les dirigeants effectifs que par le conseil d'administration, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continueront régulièrement à les adapter si nécessaire. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et qu'elle est basée sur les informations connues au 4 septembre 2018, étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

1. RISQUES DE MARCHÉ

1.1 Risque économique

Etant donné que l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement d'Aedifica. L'activité de la Société subit en effet l'influence des cycles économiques vu que ceux-ci ont un impact tant sur le revenu disponible des locataires (et donc leur capacité à faire face à leurs engagements) que sur la demande de locations et sur la disponibilité des sources de financement des investissements. La Société est aussi exposée au risque de défaillance ou de faillite de ses cocontractants : prestataires de services, fournisseurs de crédit et de couverture de taux, entrepreneurs de travaux auxquels elle fait appel, etc. Pour limiter ces risques, Aedifica continue la diversification de ses investissements en fonction de divers « pôles de diversification » (notamment la typologie des immeubles, les locataires, les segments du marché de la santé, les rendements initiaux, l'évolution de la valeur, les possibilités d'exploitation alternative, le financement public, etc.), tout en poursuivant sa politique d'investissement. Depuis 2013, elle diversifie aussi ses investissements d'un point de vue géographique (Belgique, Allemagne, Pays-Bas). La Société a aussi internalisé certaines fonctions qui étaient précédemment externalisées (gestion d'immeubles, project management) ; elle assure une veille stratégique et tente de gérer au mieux les flux d'information afin d'anticiper les risques. Notons enfin que le segment prépondérant du patrimoine, notamment l'immobilier de santé, offre des perspectives de croissance au Groupe, car l'immobilier de santé est, dans les pays dans lesquels Aedifica est présente, un secteur sur lequel la demande a tendance à augmenter tandis que l'offre a tendance à stagner ou à se développer plus lentement, vu les limitations imposées sous diverses formes par les pouvoirs publics.

1.2 Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers, la vacance locative et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs. Les principaux risques auxquels la Société est confrontée sont relatifs au taux d'occupation de ses immeubles, à la capacité de maintenir à l'occasion de

— Molenenk - Deventer - Pays-Bas —





— Molenenk - Deventer - Pays-Bas —

nouvelles locations ou de renouvellements de baux le montant des loyers et la valeur du portefeuille immobilier et à la réalisation de pertes lors de cessions éventuelles. Une baisse de rendement locatif pourrait aussi provenir d'une augmentation des prix d'acquisition.

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

Chaque segment du marché dans lequel Aedifica investit s'adresse à des types de locataires différents, et se caractérise par des traits distinctifs (notamment en matière de réglementation, de durée des baux, de financement des locataires, etc.). Vu la grande proportion des loyers provenant de baux à long terme (notamment, en Belgique, les baux irrévocables d'une durée minimale de 27 ans appelés emphytéoses) portant sur 88 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* au 30 juin 2018, la durée résiduelle moyenne des baux atteint 20 ans et confère à Aedifica une bonne visibilité sur une grande partie de ses revenus futurs.

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

1.3 Risque d'inflation

A taux d'intérêt constants, Aedifica est faiblement exposée au risque d'inflation, les loyers étant généralement indexés (en Belgique et aux Pays-Bas : annuellement, principalement en fonction de l'indice des prix à la consommation

local ou, en Belgique, de l'indice santé ; en Allemagne : la formule d'indexation est spécifique à chaque contrat). L'impact sur les revenus locatifs des adaptations des loyers à l'inflation peut être estimé à 1,0 million € sur une base annuelle, pour une variation de 100 points de base des indices.

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

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

1.4 Risque de concentration des groupes d'opérateurs actifs dans le logement des seniors

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

Pour rappel (voir rapport financier annuel 2015/2016), à la suite du rapprochement des groupes Armonea et Soprim@, deux opérateurs belges dans le domaine des soins aux seniors, la part des actifs consolidés au 30 juin 2016 investie par Aedifica dans de l'immobilier mis à disposition d'entités du groupe Armonea représentait

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

environ 21 %. Ce pourcentage a ensuite diminué jusqu'à 15 % (situation au 30 juin 2018) grâce à la politique d'investissement de la Société. De plus, la Société peut confirmer qu'au 30 juin 2018 et au 4 septembre 2018, il n'existait aucun groupe (lié à des entités juridiques avec laquelle la Société a conclu des contrats de bail ou d'emphytéose) qui dépassait la limite des 20 % des actifs consolidés de la Société.

Notons enfin que, durant l'exercice 2017/2018, le Groupe n'a pas constaté des rapprochements de locataires ou des prises de contrôle d'exploitants qui pourraient avoir un impact significatif sur la concentration des opérateurs dans le portefeuille d'Aedifica.

2. RISQUES LIÉS AU PATRIMOINE IMMOBILIER D'AEDIFICA

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

Jusqu'au 31 juillet 2013, ce patrimoine était exclusivement situé en Belgique et était constitué en majeure partie de biens immeubles en exploitation, affectés ou destinés à l'habitation. Le lecteur se référera utilement à la section 3.1 du rapport de gestion consolidé, qui fait partie du présent rapport financier annuel, pour la composition (nombre de biens, surface bâtie) et la ventilation (par type de biens, par secteur d'activité, par zone géographique) du patrimoine au 30 juin 2018. Depuis 2013, le patrimoine de la Société est aussi partiellement situé en Allemagne, et depuis 2016 aux Pays-Bas.

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

2.1 Loyers

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

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

Afin de limiter ces risques, Aedifica mène une politique d'investissements diversifiés, permettant de poursuivre la diversification tant sur le plan géographique que sur d'autres plans (notamment le type de locataires visés, les possibilités d'exploitation alternative, la dépendance du financement public, ou le type de contrats). Dans le secteur de l'immobilier de santé, par exemple, Aedifica investit tant dans des établissements de soins (comme des maisons de repos) avec des contrats à long terme (principalement sous forme d'emphytéoses en Belgique) conclus avec des exploitants professionnels spécialisés, que dans des immeubles à appartements destinés à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. Une telle diversification compense une grande part des risques liés à un certain type d'investissement.

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

Malgré ceci, le risque de perte de revenus locatifs subsiste et peut augmenter dans le futur. Les dotations aux réductions de valeur sur créances douteuses de l'exercice s'élèvent à moins de 0,1 million € sur des revenus locatifs d'un montant de 92 millions €.

2.2 Gestion

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

C'est pourquoi Aedifica a développé une structure de gestion interne :

- une équipe commerciale et marketing maintient un contact direct avec les locataires et se conforme, dans la mesure du possible, à leurs souhaits et exigences ;
- les différents portfolio, property et project managers d'Aedifica sont en contact quotidien avec les équipes

de gestion immobilière des principaux locataires de la Société, notamment les opérateurs des sites d'immobilier de santé.

La gestion technique des immeubles est assurée par des employés d'Aedifica. Dans certains cas, le Groupe fait appel à des prestataires externes encadrés en permanence par son équipe de property management. La gestion administrative et comptable des immeubles a été quasi-totalement internalisée, et est réalisée par l'équipe de property accounting de la Société (en ce qui concerne les immeubles à appartements en Belgique).

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

Dans le cadre de la gestion normale de son portefeuille, la Société est, et peut encore être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. Il n'y a aucune procédure judiciaire en cours pour laquelle le Groupe a dû constituer une provision. Compte tenu de l'incertitude inhérente à tout litige, il ne peut être exclu qu'à l'avenir la Société encoure des passifs.

2.3 Qualité et valorisation des immeubles

Aedifica mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation ou la vente de ses actifs immobiliers. Ces mesures n'éliminent cependant pas le risque de dépréciation des immeubles. Dans le secteur d'immobilier de santé, les contrats conclus avec les locataires sont souvent de type « triple net » (Belgique, Pays-Bas) ou « double net » (Allemagne, Pays-Bas), les frais d'entretien étant alors totalement (« triple net ») ou principalement (« double net ») à charge des locataires.

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

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

Dans le secteur de l'immobilier de santé, Aedifica investit dans des contrats à long terme conclus avec des exploitants professionnels spécialisés.

— Residentie Poortvelden - Aarschot - Belgique —



44,3%

taux d'endettement

consolidé au 30 juin 2018

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

Le risque que les immeubles soient détruits par le feu ou par d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 1.616 millions € (en cela compris le mobilier pour les appartements meublés, et à l'exclusion des terrains), représentant environ 95 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* au 30 juin 2018 (terrains compris). Les polices d'assurance sont souscrites par Aedifica, ou par les exploitants, notamment dans le cadre des emphytéoses. Ces polices couvrent aussi le chômage immobilier pendant la reconstruction d'un immeuble, mais excluent certains risques (comme le fait volontaire du preneur d'assurance, le risque de guerre, le risque nucléaire, le vice caché, l'usure, la vétusté et l'amiante, etc.). Les primes payées par Aedifica s'élèvent à 110 k€.

La Société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes trimestrielles (application de la norme IAS 40). Les informations reçues des experts évaluateurs indépendants permettent, le cas échéant, de rapidement prendre les mesures correctives nécessaires pour faire face à une éventuelle perte de valeur sur un immeuble. De plus, la Société dispose d'un Senior Valuation & Asset Manager chargé de suivre au quotidien la valorisation des immeubles. Une variation de valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 17 millions € sur le résultat net et de l'ordre de 0,95 € sur la valeur d'actif net par action. Elle aurait également un impact sur le taux d'endettement de l'ordre de 0,4 %.

2.4 Risque d'expropriation

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

2.5 Risques liés aux opérations de fusion, de scission ou d'acquisition

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

3. RISQUES FINANCIERS

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

3.1 Structure de la dette

Le taux d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014, est fourni notamment en section 3.3 du rapport de gestion consolidé faisant partie du présent rapport financier annuel. Il s'élève à 42,5 % au 30 juin 2018 au niveau statutaire et à 44,3 % au niveau consolidé. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre à la Société, avant que le taux d'endettement n'atteigne le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou celui autorisé par les conventions bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi mensuellement dans le cadre des clôtures comptables, et son évolution est estimée dans le cadre du processus d'approbation de chaque projet d'investissement d'envergure ; il est publié trimestriellement. Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). La Société a exprimé dans chacune de ses quatre dernières notes d'opération (2010, 2012, 2015 et 2017) que sa politique en la matière visait à maintenir sur le long terme un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55 %.

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 11 millions € au 30 juin 2018.

Au 30 juin 2018, Aedifica n'a donné aucun immeuble belge ou néerlandais en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, au 30 juin 2018, 12 des 30 immeubles allemands sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 (le montant total couvert par les hypothèques ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale et aucune hypothèque grevant un bien immobilier donné ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré). Dans le cadre de financement supplémentaire d'actifs situés en Allemagne, il n'est pas exclu que des hypothèques supplémentaires soient fournies.

3.2 Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié comprenant d'année en année un nombre croissant d'institutions européennes. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note

annexe 40 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel.

Au 30 juin 2018, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit confirmées à concurrence de 742 millions € (2017 : 615 millions €) sur un total de 1.215 millions €. Le solde disponible, à savoir 473 millions €, est suffisant pour financer les besoins à court terme de la Société et les projets existants d'ici la fin de l'exercice 2018/2019. Le montant d'investissement prévu dans le plan financier de la Société pour les projets existants au 30 juin 2018 est estimé à 459 millions € sur un horizon de trois ans, auquel il convient d'ajouter 23 millions € relatifs aux acquisitions annoncées le 12 juillet (19 millions €) et le 19 juillet (4 millions €), ainsi qu'un investissement hypothétique de 150 millions €, portant l'investissement net total pris en compte dans le plan financier de l'exercice 2018/2019 à 400 millions €. Ce montant d'investissement net ne comprend aucun flux de trésorerie positive correspondant à de possibles désinvestissements, notamment l'éventuelle cession d'actions d'Immo SA.

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

Par ailleurs, la Société est exposée à un risque de liquidité dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La Société est en effet exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements (« covenants ») qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats pour tenir compte de certains ratios financiers. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le taux d'endettement défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 %. En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Une situation de défaut relative à un contrat peut mener à une situation de défaut sur tous les contrats (« clauses de cross-default »). Bien que sur base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la



— Pflorgeteam Odenwald - Wald-Michelbach - Allemagne —

résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle.

Aedifica s'est organisée afin de suivre de façon régulière l'évolution des marchés financiers et optimiser sa structure financière à court et long terme, et les risques qui y sont liés (risque de liquidité, risque de taux d'intérêt). Aedifica entend diversifier encore plus ses sources de financement en fonction des conditions de marché. Dans ce cadre, Aedifica a mis en place fin juin 2018 un programme de billets de trésorerie multi-terme. Le programme de billets de trésorerie est intégralement couvert par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées et à ce titre n'augmente pas le risque de liquidité.

3.3 Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier existant ou hautement probable. Notons que certaines dettes à taux fixe sont assumées par la Société, et proviennent de crédits d'investissement préexistants logés dans des sociétés immobilières qui ont été acquises ou absorbées par la Société. Au 30 juin 2018, la quote-part des tirages sur les lignes de crédit à taux variable couverte par des instruments de couverture (swaps et caps) est de 95 % (82 % au 30 juin 2017).

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

Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier existant ou hautement probable.

sur de plus longues périodes, en accord avec son horizon d'investissement.

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2018/2019 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 8,3 millions € au 30 juin 2019. Compte tenu des instruments de couverture tels qu'ils se présentent actuellement, l'augmentation des coûts de financement ne serait que de 2,2 millions €.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (interest rate swaps et caps). Toutes les couvertures sont contractées avec des

contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport de gestion et en note annexe 33 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel. Les couvertures sont conclues pour de longues périodes ; cependant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice desdites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, du fait qu'au minimum 60 % de l'endettement est couvert par des interest rate swaps (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou par des caps. Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (postes du bilan intitulés « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée » et « I.C.e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée »). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 33 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel.

Certains événements extérieurs pourraient entraîner une augmentation de la marge de crédit à charge du Groupe, en application des clauses de type « increased cost » dans les conventions bancaires. Pareilles clauses permettent aux banques prêteuses d'augmenter le coût du crédit accordé au détriment de la Société et de ses filiales notamment lorsque ces banques sont soumises par leurs autorités de contrôle à des exigences plus strictes en matière de solvabilité, de liquidité ou de capital. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis du Groupe.

3.4 Risque de contrepartie bancaire

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

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de

— Bremerhaven I - Bremerhaven - Allemagne —



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

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

3.5 Risque de change

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

3.6 Risque de budgétisation et de planification financière

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

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

4. RISQUES LIÉS À LA RÉGLEMENTATION

La Société est exposée à l'évolution de la législation et aux réglementations de plus en plus nombreuses et complexes, ainsi qu'à la possible évolution de leur interprétation ou de leur application par les administrations ou par les tribunaux, notamment en matière comptable, fiscale (par exemple les dispositions et circulaires relatives au précompte mobilier, ou aux dispositions anti-abus), environnementale, d'urbanisme et de marché public.

Statut SIR

depuis le 17 octobre 2014

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

La Société s'est dotée d'une équipe juridique ayant les compétences nécessaires pour veiller au respect des réglementations et anticiper de manière proactive l'évolution de ces législations. Elle fait également appel à des conseils externes.

4.1 Statut

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

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

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

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

4.2 Régime fiscal

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

Les sociétés – autres que des SIR ou des fonds d'investissement immobiliers spécialisés – qui ont été ou sont absorbées par la Société sont redevables d'une exit tax de 16,995 % sur leurs plus-values latentes et réserves exonérées (16,5 % augmenté de la contribution complémentaire de crise de 3 %). Le taux de l'exit tax est réduit à 12,5 % (augmenté de la contribution complémentaire de crise de 2 %) en 2018 et 2019 et sera porté à 15 % à partir du 1^{er} janvier 2020. L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peut être modifiée à tout moment. La « valeur réelle » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette « valeur réelle » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de la Société. La Société estime s'être conformée en tous points aux dispositions de ladite circulaire pour le calcul des exit taxes dont elle était redevable.

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

En effet, aux termes des articles 171, 3^o quater et 269, §1^{er}, 3^o CIR (introduits par les articles 89, 90 et 91 de la loi du 18 décembre 2016 entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2017), les SIR qui investissent au moins 60 % de leurs biens immobiliers directement ou indirectement dans des biens immeubles situés dans un Etat membre de l'Espace économique européen et affectés ou destinés exclusivement ou principalement à des unités de soins et de logement adapté à des soins de santé bénéficient d'un précompte mobilier réduit de 30 % à 15 %. Les actionnaires d'Aedifica bénéficient donc, depuis le 1^{er} janvier 2017, de ce taux réduit eu égard au fait que plus de 60 % de son portefeuille immobilier est investi en immobilier de santé, notamment dans le secteur du logement des seniors ; les

modalités d'administration de la preuve des conditions visées ci-dessus restent à fixer par Arrêté royal.

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

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

Bien qu'ayant le statut de SIR, la Société reste soumise au Code des sociétés. Les réserves disponibles d'Aedifica au sens de l'article 617 du Code des sociétés et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (c'est-à-dire les réserves que la loi et les statuts autorisent à distribuer) s'élèvent à 24 millions € au 30 juin 2018 (voir note annexe 38 des états financiers consolidés ci-joints).

Pour ses activités aux Pays-Bas (gérées par l'intermédiaire d'Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA), le Groupe vise à obtenir le régime fiscal transparent de « Fiscale Beleggingsinstelling » (« FBI »). Par prudence, les charges fiscales dans l'hypothèse où le statut de « FBI » n'est pas obtenu, ont été entièrement prises en charge par le Groupe. Assistée par des consultants externes, Aedifica continue entre-temps à œuvrer pour l'obtention du statut de « FBI », ce qui aura un impact positif sur les résultats du Groupe. Par ailleurs, dans l'accord de coalition concluant la dernière formation du gouvernement néerlandais, une proposition a été adoptée visant à supprimer le statut de « FBI » pour les sociétés immobilières dans le futur.

5. RISQUES D'ENTREPRISE

5.1 Risque de gestion de la croissance

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

sus, sans compromettre sa souplesse et son agilité d'exécution. La Société élargit également son équipe avec des personnes ayant des profils spécialisés.

5.2 Risque de non croissance

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

5.3 Risque lié à l'internationalisation du Groupe

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

5.4 Risque de réputation

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

5.5 Risque de gestion des attentes du marché

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

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

6. RISQUES LIÉS AUX PROCESSUS DE SUPPORT

6.1 Risque de reporting

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

6.2 Risque lié à l'informatique

L'informatique est un outil primordial pour une société de la taille d'Aedifica. Une perte ou une indisponibilité de données pourrait entraîner une interruption de l'activité commerciale (principalement dans le segment des immeubles à appartements, où le suivi des flux d'entrées et de sorties est le plus important), une interruption de l'activité d'investissement, et/ou une interruption du processus de reporting interne et externe. La gestion de l'infrastructure informatique (hardware et software), la sécurité des accès et la pérennité des données a été confiée à un prestataire externe sur base d'un « service level agreement » ; par ailleurs, chaque application technologique est de la responsabilité d'un pilote désigné au sein du personnel de la Société.

6.3 Risque lié aux membres de l'équipe

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

La Société a donc développé une politique de ressources humaines qui vise à retenir autant que possible les membres « clé » de l'équipe, et a prévu certaines duplications de fonction (« back-ups »). La Société mène aussi une politique de recrutement proactive, qui a mené à la création de plusieurs fonctions nouvelles au cours des derniers exercices.

CHIFFRES CLÉS 2017/2018

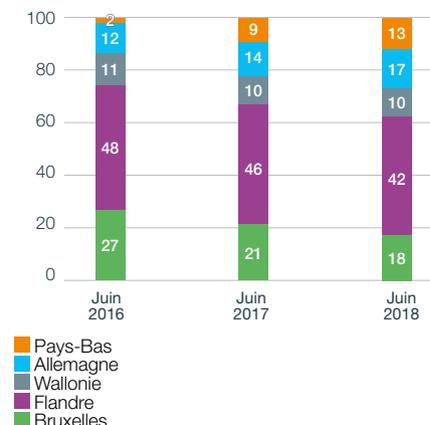
Répartition par secteur d'activité sur base de la juste valeur (%)



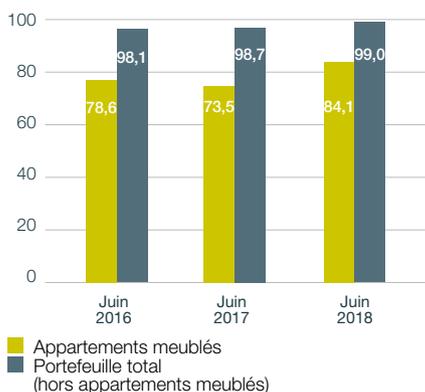
Rendement brut sectoriel sur base de la juste valeur¹ (%)



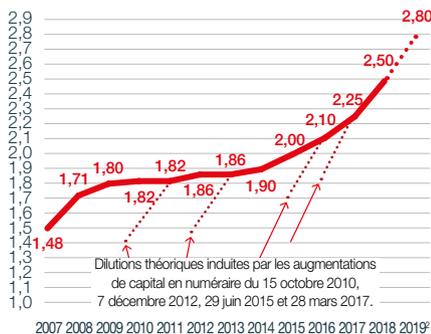
Répartition géographique sur base de la juste valeur (%)



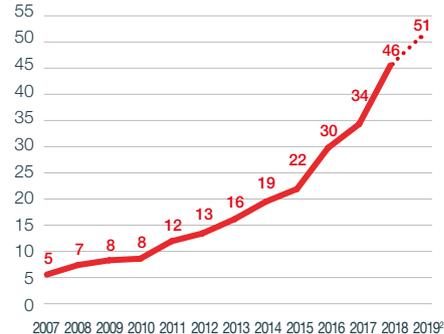
Taux d'occupation (%)



Dividende brut (€/action)



Dividendes distribués (en millions €)



1,7 milliard €

juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*

2,50 €/action

dividende brut proposé pour 2017/2018, représentant un pay-out ratio statutaire de 82 %

20 ans

durée résiduelle moyenne des baux en cours, conférant une excellente visibilité sur les revenus futurs

1. Sur base de la valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois, augmentée du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés. Dans le secteur de l'immobilier de santé, 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 bien souvent aux Pays-Bas, entièrement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels. En Allemagne et aux Pays-Bas, dans certains cas, 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 »).

2. Prévision (voir section 11 du rapport de gestion consolidé du présent rapport financier annuel).

	30 juin 2018	30 juin 2017
Patrimoine (x1.000 €)		
Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*	1.705.350	1.527.675
Projets de développement	35.183	17.174
Total des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*	1.740.533	1.544.849
Actif net par action (en €)	30 juin 2018	30 juin 2017
Actif net après déduction du dividende 2016/2017 ¹ , hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	53,68	49,38
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,95	-1,89
Actif net après répartition du dividende 2016/2017¹	51,74	47,48
¹ . Voir note annexe 57.6.		
Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x1.000 €)	30 juin 2018	30 juin 2017
Revenus locatifs	91.677	78.983
Charges relatives à la location	-80	-48
Résultat locatif net	91.597	78.935
Charges opérationnelles*	-14.322	-13.158
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	77.275	65.777
Marge d'exploitation* (%)	84	83
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-15.319	-16.538
Impôts	-3.553	-1.275
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Dénominateur (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* par action (€/action)	3,25	3,15
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.157	5.119
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15.018	10.357
Résultat sur vente d'immeubles de placement	789	1.459
Goodwill négatif/pertes de valeur sur goodwill	-344	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	146	-1.541
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	71.855	63.358
Dénominateur (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	3,99	4,16
Bilan consolidé (x1.000 €)	30 juin 2018	30 juin 2017
Immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*	1.740.533	1.544.849
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	24.418	22.566
Autres actifs	1.692	2.707
Total des actifs	1.766.643	1.570.122
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	977.086	922.094
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-35.439	-34.055
Capitaux propres	941.647	888.039
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	781.449	639.077
Autres passifs	43.547	43.006
Total des capitaux propres et du passif	1.766.643	1.570.122
Taux d'endettement (%)	44,3	40,8
Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	30 juin 2018	30 juin 2017
EPRA Earnings* (en €/action)	3,25	3,15
EPRA NAV* (en €/action)	54,02	51,47
EPRA NNNAV* (en €/action)	51,36	48,93
EPRA Net Initial Yield (NIY) (en %)	5,2	5,2
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,2	5,2
EPRA Vacancy Rate (en %)	1	1
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (en %)	16	17
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (en %)	16	17

LETTRE AUX ACTIONNAIRES

Chers actionnaires,

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, principalement articulée autour de la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, a continué à lui valoir la confiance du marché, comme le démontre l'évolution du cours de l'action sur l'exercice sous revue, passant de 76,37 € au 30 juin 2017 à 78,10 € au 30 juin 2018. Ce dernier cours représente une prime de 45 % par rapport à l'actif net par action hors variation de juste valeur des instruments de couverture*, ou une prime de 51 % par rapport à l'actif net par action.

Deux faits majeurs ont marqué l'exercice 2017/2018 :

— L'expansion internationale du portefeuille du Groupe, focalisée sur l'immobilier de santé tant en Allemagne qu'aux Pays-Bas, s'est davantage renforcée. Aedifica a non seulement été en 2017 l'investisseur privé le plus actif dans l'immobilier de santé aux Pays-Bas selon une étude réalisée par CBRE (publiée le 31 janvier 2018), mais a aussi remporté en Allemagne en juin dernier le prix du « Investor des Jahres 2018 » lors du salon professionnel *Altenheim Expo* à Berlin. Ces deux mentions reflètent parfaitement les multiples investissements qui ont très rapidement suivi l'augmentation de capital de

219 millions € clôturée avec succès en mars 2017. Les investissements réalisés durant l'exercice en cours en Allemagne, aux Pays-Bas et en Belgique (25 sites au total) ont permis à Aedifica d'atteindre 135 sites d'immobilier de santé au 30 juin 2018 offrant ainsi une capacité d'accueil de plus de 11.000 résidents. Au 30 juin 2018, Aedifica disposait par ailleurs d'un niveau record à 459 millions € de projets de construction, de rénovation et d'acquisitions sous conditions suspensives, et ce exclusivement en immobilier de santé.

— Aedifica a annoncé en mai dernier la conclusion d'un accord de principe avec un partenaire stratégique pour la cession à terme du contrôle de sa filiale *Immo SA* dans laquelle sera apportée d'ici peu la branche d'activité « immeubles à appartements ». Cette cession s'inscrit pleinement dans le développement stratégique d'Aedifica en tant qu'investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé et lui permettra de réinvestir au mieux le capital ainsi libéré afin de poursuivre sa croissance dans son activité principale.

En ce qui concerne l'évolution du parc immobilier d'Aedifica, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* a crû au cours de l'exercice sous revue de 178 mil-

— Stefaan Gielens, CEO & Serge Wibaut, président du conseil d'administration —



La stratégie d'Aedifica permet de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets attractifs et de s'ancrer fermement comme investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé en Europe.

Stefaan Gielens, CEO

lions € (soit +12 %) pour s'établir à 1.705 millions € (contre 1.528 millions € au début de la période). Le budget d'investissement total existant au 30 juin 2018 de projets de développement, représentant principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation et les acquisitions sous conditions suspensives, a augmenté de 336 millions € par rapport au 30 juin 2017, pour atteindre un niveau record de 459 millions €. Ces projets sont principalement situés aux Pays-Bas et en Allemagne. Compte tenu de la juste valeur des immeubles de placement et des engagements de projets de développement encore à réaliser à un horizon de trois ans, le portefeuille total s'approchera à court terme du cap de 2 milliards €.

Non contente d'investir et de croître, Aedifica gère également au mieux son patrimoine, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs (en hausse de 16 %), une marge d'exploitation* en hausse à 84 % et un résultat financier hors variations de juste valeur* maîtrisé. L'EPRA Earnings* a dès lors atteint 58,4 millions € (contre 48,0 millions € au 30 juin 2017), en croissance de 22 %, ou encore 3,25 € par action (contre 3,15 € au 30 juin 2017), en croissance de 3 %. Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget (tant en termes de revenus locatifs que d'EPRA Earnings*). On remarquera avec satisfaction, qu'en l'espace d'un exercice, la dilution du EPRA Earnings*, mathématiquement entraînée par l'augmentation de capital de mars 2017, a été plus que compensée par la performance de la Société.

Le taux d'endettement consolidé s'élève à 44,3 % au 30 juin 2018 (contre 40,8 % au 30 juin 2017). La conclusion d'une ligne de crédit d'environ 118 millions € avec le Groupe BPCE en juin dernier illustre une fois de plus la relation forte et durable qu'Aedifica entretient avec ses fournisseurs de crédit et témoigne des moyens qu'elle détient pour réaliser ses engagements.

Par ailleurs, parmi les indicateurs n'ayant pas eu d'incidence sur le niveau du dividende proposé, la variation de juste valeur des immeubles de placement (valorisation à dire d'experts évaluateurs) a représenté une plus-value latente (c'est-à-dire « non cash ») d'environ 15 millions € prise en résultat. Par contre, les variations des taux d'intérêt sur les marchés financiers observées au cours de l'exercice ont entraîné une moins-value latente (c'est-à-dire « non cash ») de 1 millions € sur les instruments de couverture.

Il résulte de ces divers éléments que le résultat net d'Aedifica s'est élevé à 72 millions € (contre 63 millions € en 2016/2017).

Aedifica doit bien évidemment ces excellents résultats 2017/2018 à l'enthousiasme, la compétence et l'engagement de toutes ses collaboratrices et de tous ses collaborateurs, qui n'ont à aucun moment ménagé leurs

efforts pour assurer le développement de la Société. Le conseil d'administration exprime, cette année encore, ses très chaleureuses félicitations aux équipes d'Aedifica.

Compte tenu des performances mises en évidence ci-dessus, le conseil d'administration d'Aedifica proposera à l'assemblée générale ordinaire de distribuer un dividende brut de 2,50 € par action (soumis à un précompte mobilier réduit de 15 %), conforme aux prévisions, et en augmentation de 11 % par rapport à celui distribué au titre de l'exercice précédent.

En tenant compte de l'endettement consolidé actuel et la réduction attendue de l'endettement consolidé qui sera induite par la cession d'une part des actions d'Immob SA (la filiale dans laquelle la branche d'activité « immeubles à appartements » sera transférée), la Société est parée pour continuer sur sa lancée, et poursuivre sa croissance au rythme que les actionnaires ont pu apprécier depuis son introduction en bourse en 2006. De nouvelles opportunités d'investissement pour l'exercice 2018/2019, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica, étaient déjà en cours de négociation à la date de clôture de l'exercice 2017/2018, tant en Belgique qu'en Allemagne et aux Pays-Bas ; les acquisitions pour un montant de 23 millions € annoncées depuis le 1^{er} juillet 2018 en sont de beaux exemples. Sans même tenir compte de nouvelles opportunités, la croissance future du Groupe est aussi assurée par les engagements d'acquisition, de rénovation, d'extension et de redéveloppement relatifs à de nombreux sites. Comme mentionné plus haut, le pipeline de ces engagements arrêté au 30 juin 2018 représente un budget cumulé de l'ordre de 459 millions € d'engagements, à réaliser sur un horizon de trois ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets attractifs et de s'ancrer fermement comme investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé en Europe.

Au vu de l'excellente performance d'Aedifica, le conseil d'administration table pour 2018/2019 sur un dividende en progression de 12 %, à 2,80 € brut par action (soumis à un précompte mobilier réduit à 15 %).

Stefaan Gielens,
Chief Executive Officer

Serge Wibaut,
Président du conseil d'administration

Au 30 juin 2018, Aedifica disposait d'un niveau record à 459 millions € de projets de construction, de rénovation et d'acquisitions sous conditions suspensives, et ce exclusivement en immobilier de santé.

Serge Wibaut, Président du conseil d'administration

HISTORIQUE

- 2005**
- Constitution d'Aedifica
 - Agrément en tant que sicafi
 - Premiers investissements
 - Premier logo et première signature
- 2006**
- Entrée en bourse
 - Acquisition des 1^{ères} maisons de repos
 - Patrimoine immobilier de 190 Mio €
- 2008**
- 1^{ères} transactions avec deux acteurs de référence dans le monde des soins aux seniors (Armonea et Senior Living Group, qui intégrera plus tard le groupe Korian)
 - L'immobilier de santé devient le secteur d'activités le plus important, représentant 45 % de la juste valeur du portefeuille
- 2010**
- 1^{ère} SPO¹ (67 Mio €)
 - Aedifica a été cette année-là la sicafi la plus active en termes d'investissements en Belgique
 - Plus de 100 immeubles en portefeuille
- 2011**
- Patrimoine immobilier > 500 Mio €
 - Plus de 3.000 lits dans le secteur de l'immobilier de santé
 - L'immobilier de santé représente la majorité du portefeuille (> 50 % en juste valeur)
- 2012**
- 2^{ème} SPO¹ (100 Mio €), la plus grande augmentation de capital publique ayant eu lieu en Belgique cette année-là
 - Marge d'exploitation* > 75 %
 - Nouveau site web
 - Communication financière en anglais
- 2013**
- 1^{ères} acquisitions en Allemagne (5 maisons de repos)
 - Capitalisation boursière > 500 Mio €
 - Inclusion dans les indices EPRA



1. Secondary Public Offering.

- 2014**
- Agrément en tant que SIR
 - Portefeuille > 750 Mio €
 - Plus de 60 sites d'immobilier de santé, représentant 70 % du portefeuille au 31 décembre
 - Obtention des « EPRA Silver Award » et « EPRA Most Improved Award » pour le rapport financier annuel 2012/2013

- 2015**
- Portefeuille d'immeubles de placement > 1 milliard €
 - Création d'Aedifica Asset Management GmbH, une filiale de gestion immobilière allemande
 - 3^{ème} SPO¹ (153 Mio €)
 - Mise en place d'un comité de direction de 4 membres (CEO, CFO, COO, CLO)
 - Obtention du « EPRA Gold Award » pour le rapport financier annuel 2013/2014
 - Nouveau logo et nouvelle signature
 - Obtention du prix de la meilleure communication financière dans la catégorie « Mid & Small Cap », décerné par l'ABAF

- 2016**
- 1^{ères} acquisitions aux Pays-Bas
 - Création d'Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais
 - 80 sites d'immobilier de santé
 - Capitalisation boursière > 1 milliard €
 - 165 immeubles en portefeuille
 - Obtention du « EPRA Gold Award » pour le rapport financier annuel 2014/2015

- 2017**
- 4^{ème} SPO¹ (219 Mio €)
 - 110 sites d'immobilier de santé
 - Capitalisation boursière d'environ 1,4 milliard €
 - 192 immeubles en portefeuille
 - Obtention du « EPRA Gold Award » pour le rapport financier annuel 2015/2016
 - Annonce de la transaction la plus importante conclue par Aedifica jusqu'à présent (construction de 17 maisons de repos en Allemagne pour environ 200 Mio €)
 - Aedifica était l'investisseur privé le plus actif dans l'immobilier de santé aux Pays-Bas

- 2018**
- 135 sites d'immobilier de santé
 - 214 immeubles en portefeuille
 - Pipeline de projets d'environ 459 millions €
 - Obtention du prix du « Investor des Jahres 2018 » en Allemagne
 - Obtention du « Epra Gold Award » pour le rapport financier annuel 2016/2017
 - Création d'Immo SA, une nouvelle filiale (« SIRI ») dans laquelle le portefeuille d'immeubles à appartements sera transféré ; Aedifica continuera la gestion de ce portefeuille en coopération avec un partenaire stratégique
 - Création d'Aedifica Project Management GmbH, une filiale allemande assurant le project management des chantiers allemands
 - Déménagement du siège social à la rue Belliard 40 à Bruxelles



ÉVOLUTION DEPUIS 2006

BOURSE

Comparaison - indices en total return du 23 octobre 2006 (IPO) au 30 juin 2018



Au 30 juin 2018, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA européen avec une pondération de 0,6 % et dans l'indice EPRA belge avec une pondération de 17,1 %.

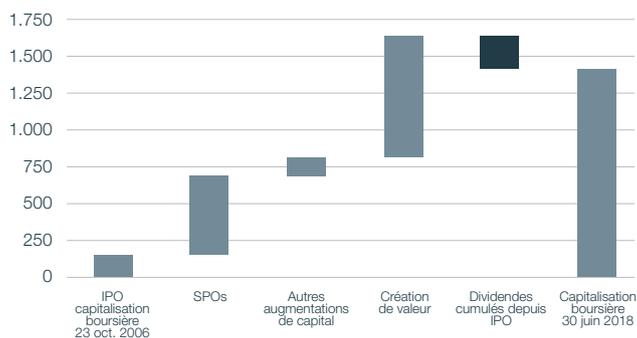
— Aedifica total return
— EPRA Belgium total return
— EPRA Europe total return

Capitalisation boursière du 23 octobre 2006 (IPO) au 30 juin 2018 (en millions €)



Fin juin 2018, la capitalisation boursière d'Aedifica s'élevait à environ 1,4 milliard €.

Création de valeur (en millions €)



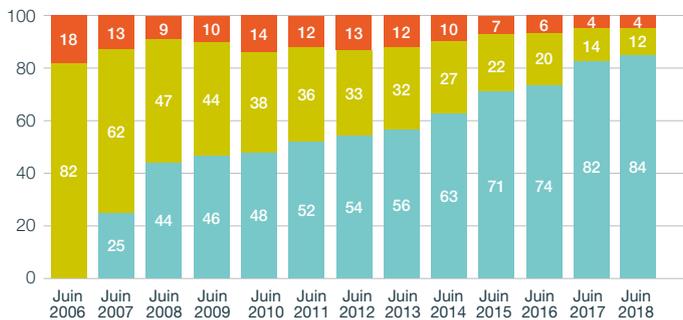
Depuis l'introduction en bourse d'Aedifica le 23 octobre 2006, la capitalisation boursière de la Société s'est fortement appréciée sous l'effet des augmentations de capital, mais aussi de la création de valeur, nonobstant les paiements annuels des dividendes.

Prime ou décote du cours de bourse par rapport à l'actif net par action du 23 octobre 2006 (IPO) au 30 juin 2018



PORTEFEUILLE

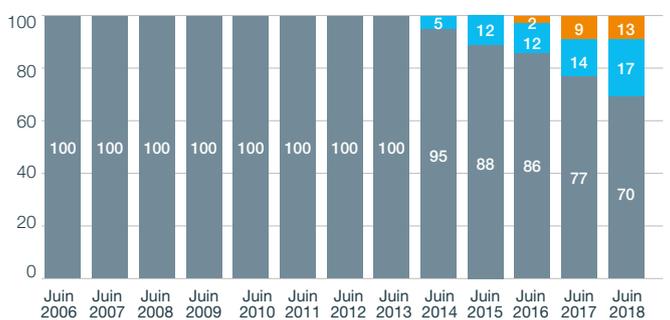
Répartition par secteur d'activité sur base de la juste valeur (%)



Le portefeuille d'Aedifica est principalement constitué d'immobilier de santé. Au 30 juin 2018, ce secteur représente 84 % du portefeuille d'immeubles de placement en exploitation alors qu'il ne représentait que 25 % en 2007.

■ Hôtels
■ Immeubles à appartements
■ Immobilier de santé

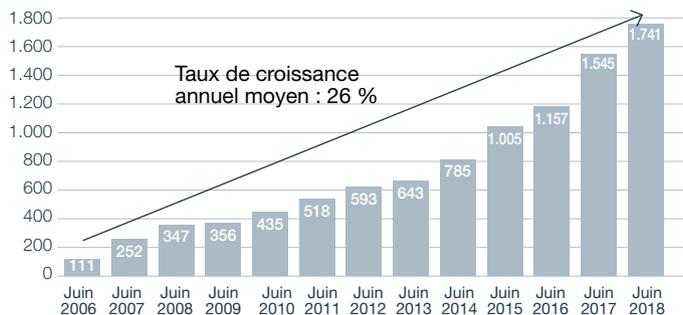
Répartition géographique sur base de la juste valeur (%)



La part du portefeuille d'Aedifica située à l'étranger est de 30 % au 30 juin 2018 (30 juin 2017 : 23 %), alors qu'elle était encore inexistante au 30 juin 2013. Ces immeubles sont situés en Allemagne et aux Pays-Bas et concernent exclusivement l'immobilier de santé.

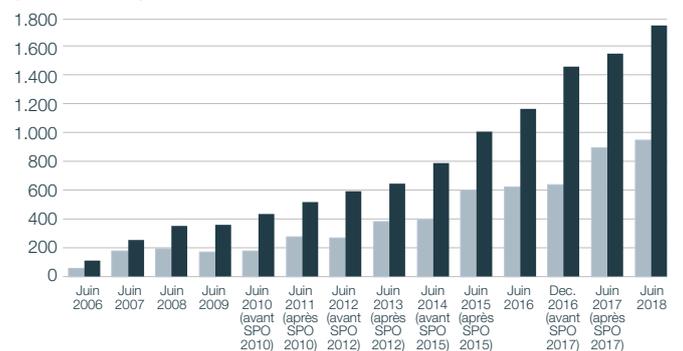
■ Pays-Bas
■ Allemagne
■ Belgique

Immeubles de placement en juste valeur (en millions €)



La juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente* a connu un taux de croissance annuel moyen de 26 % en 12 ans et atteint 1,7 milliard € au 30 juin 2018.

Croissance des capitaux propres et des immeubles de placement (en millions €)



Grâce aux montants collectés lors des augmentations de capital de 2010 (67 millions €), 2012 (100 millions €), 2015 (153 millions €) et 2017 (219 millions €), les immeubles de placement ont pu croître de plus d'un milliard € entre 2010 et 2018.

■ Capitaux propres
■ Immeubles de placement

IMMOBILIER DE SANTÉ

EN EUROPE, LE VIEILLISSEMENT DE LA GÉNÉRATION DU BABY-BOOM PROGRESSE À VIVE ALLURE, POUR ATTEINDRE UN PIC EN 2060. LA PROFESSIONNALISATION ET LA CONSOLIDATION DU SECTEUR DES SOINS EST EN PLEIN ESSOR AU NIVEAU EUROPÉEN, ET AEDIFICA Y PARTICIPE ACTIVEMENT EN TANT QU'INVESTISSEUR IMMOBILIER, TANT EN BELGIQUE QU'EN ALLEMAGNE ET AUX PAYS-BAS. AEDIFICA MET SES IMMEUBLES À DISPOSITION D'OPÉRATEURS PROFESSIONNELS SPÉCIALISÉS, DANS LE CADRE DE CONTRATS À LONG TERME, GÉNÉRANT DES RENDEMENTS LOCATIFS NETS ÉLEVÉS.

135

sites

5,7%

de rendement
locatif brut

>11.000

résidents

84%

du portefeuille

— Résidence l'Air du Temps - Chênée - Belgique —



BELGIQUE

Portefeuille de 73 biens :

- Capacité d'environ 7.400 résidents
- Juste valeur d'environ 925 Mio €
- Rendement locatif brut initial de 5,6 %
- Contrats à long terme triple net
- Durée initiale des contrats : généralement 27 ans

« L'expansion internationale d'Aedifica continue sur sa lancée. La part du portefeuille d'Aedifica située aux Pays-Bas et en Allemagne s'élève désormais à 30 %. »

Stefaan Gielens, CEO

— Molenenk - Deventer - Pays-Bas —



PAYS-BAS

Portefeuille de 32 biens :

- Capacité d'environ 1.200 résidents
- Juste valeur d'environ 222 Mio €
- Rendement locatif brut initial de 5,6 %
- Contrats à long terme, généralement triple net
- Durée initiale des contrats : généralement 20 ans



ALLEMAGNE

Portefeuille de 30 biens :

- Capacité d'environ 2.800 résidents
- Juste valeur d'environ 283 Mio €
- Rendement locatif brut initial de 6,1 %
- Contrats à long terme double net
- Durée initiale des contrats : généralement 25 ans

— Seniorenheim am Dom - Halberstadt - Allemagne —

IMMEUBLES À APPARTEMENTS

LE PORTEFEUILLE D'IMMEUBLES À APPARTEMENTS SERA TRANSFÉRÉ DANS IMMOBE SA, UNE NOUVELLE FILIALE. AEDIFICA A CONCLU UN ACCORD AVEC UN PARTENAIRE STRATÉGIQUE QUI PARTICIPERA DANS LE CAPITAL D'IMMOBE.

768

appartements

5,1%

de rendement
locatif brut

12%

du portefeuille

« Immo SA a adopté le statut d'une société immobilière réglementée institutionnelle (SIRI). A travers cette SIRI, Aedifica continuera la gestion du portefeuille d'immeubles à appartements en coopération avec un partenaire stratégique, qui fera à terme l'acquisition du contrôle d'Immo. »



— Résidence Palace - Bruxelles - Belgique —

— Bataves 71 - Bruxelles - Belgique —



Stefaan Gielens, CEO

HÔTELS

— Carbon - Genk - Belgique —



L'hôtel Carbon est un hôtel design 4 étoiles qui a gagné en 2008 le prix européen du meilleur design intérieur de restaurant.

PAR LE PASSÉ, AEDIFICA A ACQUIS SIX HÔTELS, TOUS LOCALISÉS EN BELGIQUE, QU'ELLE MET À DISPOSITION DE DEUX EXPLOITANTS PROFESSIONNELS SPÉCIALISÉS, DANS LE CADRE DE CONTRATS À LONG TERME.

6

hôtels

6,3%

de rendement
locatif brut

4%

du portefeuille

— Martin's Klooster - Leuven - Belgique —



Situé au cœur de la vieille ville de Louvain, le Martin's Klooster constitue un hôtel 4 étoiles unique en son genre depuis son extension en 2012, qui compte 103 chambres.





RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ

1,7 milliard €

juste valeur des immeubles
de placement au 30 juin 2018

1,4 milliard €

capitalisation boursière au 30 juin 2018

44,3 %

taux d'endettement consolidé
au 30 juin 2018

+16 %

revenus locatifs consolidés par rapport
au 30 juin 2017

+22 %

EPRA Earnings*
par rapport au 30 juin 2017

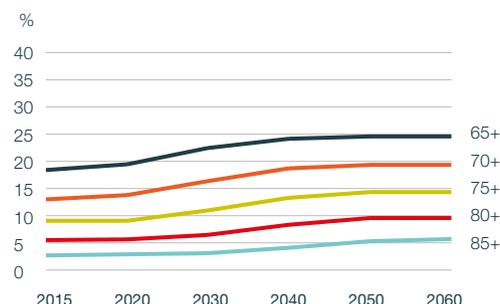
99,0 %

taux d'occupation élevé pour la partie
non meublée du portefeuille

RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ¹

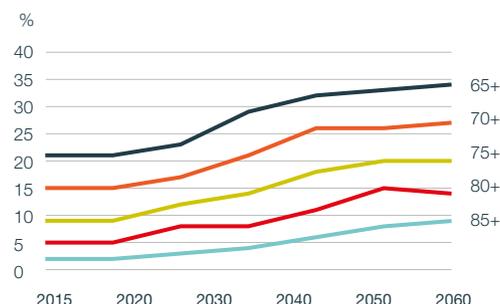
- Revenus locatifs de 91,7 millions € au 30 juin 2018, en hausse de 16 % par rapport au 30 juin 2017
- EPRA Earnings* de 58,4 millions € au 30 juin 2018, en hausse de 22 % par rapport au 30 juin 2017
- EPRA Earnings* par action de 3,25 € au 30 juin 2018, en hausse de 3 % par rapport au 30 juin 2017
- Proposition de distribuer un dividende brut de 2,50 € par action, en hausse de 11 %, représentant un pay-out ratio statutaire de 82%
- Patrimoine immobilier* de 1,7 milliard € au 30 juin 2018, en hausse de 13 % par rapport au 30 juin 2017
- Niveau record de 459 millions € de projets de construction, de rénovation et d'acquisitions sous conditions suspensives, exclusivement dans le secteur de l'immobilier de santé
- L'immobilier de santé représente désormais près de 84 % du portefeuille, soit 1.431 millions € répartis sur 135 sites dans trois pays:
 - 925 millions € en Belgique (73 sites)
 - 283 millions € en Allemagne (30 sites)
 - 222 millions € aux Pays-Bas (32 sites)
- Taux d'occupation au 30 juin 2018 : 99,0 % pour le portefeuille hors appartements meublés et 84,1 % pour les immeubles à appartements meublés
- Durée résiduelle moyenne des baux: 20 ans
- Taux d'endettement de 44,3 % au 30 juin 2018
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente* de 15 millions € prise en résultat sur l'exercice
- Création d'Immo SA, une filiale à 100 % qui a obtenu le statut de SIRI et dans laquelle le portefeuille d'immeubles à appartements sera transféré

Évolution de la population belge par tranche d'âge



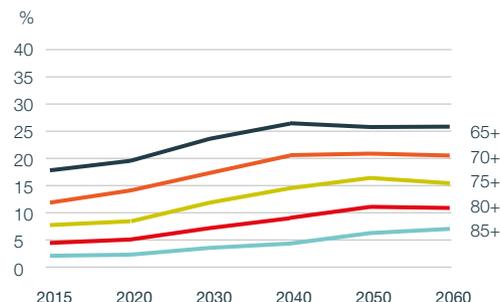
Source : « Perspectives de population 2017-2061 », Bureau fédéral du Plan, 2018.

Évolution de la population allemande par tranche d'âge



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

Évolution de la population néerlandaise par tranche d'âge



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

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

1. STRATÉGIE

1.1. Diversification dans sa spécialisation

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

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

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

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

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

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

L'activité du groupe s'exerce principalement au sein du secteur d'immobilier de santé, tout en se focalisant sur le logement des seniors ; le groupe exploite aussi des immeubles à appartements, et détient des hôtels. À l'heure actuelle, la volonté exprimée par le Groupe est de croître exclusivement dans le segment du logement des seniors et dans d'autres segments d'immobilier de santé en Europe (« pure-play strategy »).

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

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

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

— Het Gouden Hart van Leersum - Leersum - Pays-Bas —



« Investor des Jahres 2018 »

prix remporté en
Allemagne lors du salon
professionnel Alzheimer
Expo à Berlin

a. Immobilier de santé/Logement des seniors

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

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

Les perspectives de croissance dans ce secteur sont encore considérables, la part de marché (en termes de nombre de lits) d'Aedifica en tant que leader du marché belge pouvant être estimée à environ 5 % au 30 juin 2018, sur base du nombre de lits agréés dans les maisons de repos.

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

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

Le marché du logement des seniors génère pour Aedifica des revenus récurrents stables et utiles à la distribution du dividende. Selon une étude de Cushman & Wakefield publiée en janvier 2016, Aedifica a été le 1^{er} investisseur privé en maisons de repos en Belgique sur la période 2005-2015, s'arrogant 36 % des montants investis par les SIR, les assureurs, les banques et les autres types d'investisseurs sur cette période. Selon un rapport publié le 31 janvier 2018, Aedifica était l'investisseur le plus actif dans le monde de l'immobilier de santé aux Pays-Bas en 2017. En Allemagne, Aedifica a été élue « Investor des Jahres 2018 » lors du salon professionnel Alzheimer Expo à Berlin en juin 2018.

L'internationalisation des activités du groupe (depuis mi-2013 en Allemagne et depuis début 2016 aux Pays-Bas) s'inscrit pleinement dans la stratégie de la Société. Cette internationalisation permet une meilleure diversification des locataires et étend le champ d'action de la Société dans un marché qui a tendance à se structurer au niveau européen. Par ailleurs, la Société inscrit ses ambitions concernant l'immobilier de santé dans le contexte européen (voir la section « facteurs de risques » de ce rapport financier annuel). Des informations sur les marchés allemand et néerlandais du logement des seniors sont données dans la section « rapport immobilier » de ce rapport financier annuel.

L'immobilier de santé/logement des seniors représente 84 % du portefeuille du groupe au 30 juin 2018.

b. Les immeubles à appartements

Aedifica détient des immeubles à appartements principalement situés à Bruxelles. Majoritairement résidentiels, ils peuvent cependant comporter une partie de bureaux ou de surfaces commerciales puisqu'ils sont situés dans des zones urbaines qui privilégient la mixité.

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

Les immeubles à appartements représentent 12 % du portefeuille du Groupe au 30 juin 2018.

Le portefeuille d'immeubles à appartements sera transféré dans la nouvelle filiale Immo SA. Celle-ci a adopté le statut d'une société immobilière réglementée institutionnelle (« SIRI »). A travers cette SIRI, Aedifica continuera la gestion du portefeuille d'appartements en coopération avec un partenaire stratégique, qui fera à terme l'acquisition du contrôle d'Immo SA.

c. Hôtels

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

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

Les hôtels et autres représentent 4 % du portefeuille du Groupe au 30 juin 2018.

1.2. Politique de croissance

Aedifica suit une politique de croissance ; la juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente* a connu un taux de croissance annuel moyen de 26 % en douze ans et atteint 1,7 milliard € au 30 juin 2018. Elle entend poursuivre sa croissance afin de bénéficier des avantages liés à la taille, à savoir :

- une amélioration de la gestion du portefeuille, en s'entourant de collaborateurs et de partenaires de haut niveau ;
- une meilleure diversification des risques ;
- une capacité de saisir plus facilement les opportunités de marché ;
- une meilleure liquidité, ce qui constitue un critère important pour les investisseurs ;
- des revenus plus prévisibles ;
- une meilleure couverture des coûts fixes ;
- et donc une amélioration de l'EPRA Earnings* par action, et, partant, de la rentabilité pour l'actionnaire.

1.3. Développements stratégiques possibles

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

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

2. OPÉRATIONS SURVENUES AVANT ET APRÈS LA CLÔTURE DU 30 JUIN 2018

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2018

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

2.1.1. Investissements en Belgique

Acquisition d'une maison de repos à Ostende (Province de Flandre-Occidentale)

Le 8 septembre 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une maison de repos en Belgique, en application d'un accord antérieurement conclu (voir rapport financier



— Martha Flora Hilversum - Hilversum - Pays-Bas —

semestriel du 23 février 2016). La maison de repos De Duinpieper est située dans le quartier « Vuurtorenwijk » à Ostende (70.000 habitants, Province de Flandre-Occidentale). Il s'agit d'une réalisation de l'architecte belge renommé Lucien Kroll, construite en 1989. Le site sera transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente, et fera l'objet d'une extension grâce à la construction d'une nouvelle aile. Après les travaux, dont l'achèvement est prévu à l'été 2019, la maison de repos pourra accueillir 115 résidents. L'exploitation du site se poursuivra pendant les travaux. Aedifica SA et sa filiale Aedifica Invest SA ont acquis 100 % des actions de Dujofin SPRL, propriétaire du terrain et de l'immeuble. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 10 millions €. Un budget d'environ 2 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux de transformation. Le montant total de l'investissement d'Aedifica, y compris les travaux, s'élèvera à terme à environ 12 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par Fipomat SPRL, une entité du groupe Dorian, un acteur privé belge dans le monde des soins aux seniors. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 27 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 5,5 %.

2.1.2. Investissements en Allemagne

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

Le 28 juillet 2017, Aedifica a acquis une maison de repos en Allemagne (comme annoncé dans le communiqué de presse du 13 juin 2017) à la suite de la levée de conditions suspensives. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété et la jouissance du site. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site Seniorenheim am Dom bénéficie d'une excellente localisation dans le centre historique de Halberstadt (40.000 habitants, Land de Saxe-Anhalt). Il s'agit d'un établissement d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflegeheim »). La maison de repos compte une centaine de chambres et dispose de plusieurs salles de divertissement et de kinésithérapie. L'immeuble a été construit en 2008 et peut accueillir 126 résidents. La valeur conventionnelle s'élève à environ 9 millions €. Le site est exploité par une entité du groupe Deutsche Pflege und Wohnen (Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH). Depuis 2016, DPUW est contrôlé par le groupe belge Armonia. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.

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

Le 17 août 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord de coopération avec Specht Gruppe pour la construction de dix-sept maisons de repos en Allemagne. Les maisons de repos (à construire) seront situées dans différents Länder du nord de l'Allemagne (Basse-Saxe, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Schleswig-Holstein, Mecklembourg-Poméranie-Occidentale et Brême), en ville ou en dehors. Les établissements d'habitation et de soins seront destinés au logement des seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflegeheim ») et comprendront exclusivement des chambres individuelles, à quelques exceptions près. A côté des chambres standards, des chambres plus grandes (des suites) seront également prévues, orientées vers le segment haut de gamme du marché. Les immeubles abriteront aussi d'autres fonctions, comme des centres de jour pour seniors et, dans certains cas, une crèche ou une pharmacie. Après la réalisation de l'ensemble des immeubles, ce portefeuille aura une capacité totale d'environ 1.500 unités. Les immeubles seront généralement situés sur des campus de soins, où seront également construits des immeubles à appartements destinés à des seniors autonomes souhaitant des soins sur demande (voir annonce de l'extension de l'accord de coopération du 5 juin 2018 ci-dessous). La transaction sera réalisée par l'acquisition par Aedifica des terrains via la prise de contrôle de sociétés du groupe Specht Gruppe (en principe après l'obtention des permis d'urbanisme requis). La construction des immeubles débutera après chaque prise de contrôle. Un accord sera dès lors conclu avec Residenz Baugesellschaft (une

entité de Specht Gruppe) qui réalisera la construction de ces nouveaux immeubles pour un budget fixe. En supposant que tous les permis d'urbanisme soient obtenus, le montant total de l'investissement d'Aedifica s'élèverait à terme à environ 200 millions €. L'achèvement des premiers immeubles est prévu pour 2019. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Tous les sites seront loués par Residenz Management GmbH, une entité de Specht Gruppe, et seront exploités par des exploitants expérimentés. Les sites seront donnés en location sur base de contrats à long terme non résiliables de 30 ans et bénéficieront d'une garantie triple net à durée limitée qui couvrira l'entretien des immeubles. Après l'achèvement des travaux, les rendements locatifs bruts s'élèveront à environ 5,5 %.

Acquisition d'un site de logement des seniors à Dessau-Rosslau (Land de Saxe-Anhalt)

Le 11 septembre 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors en Allemagne. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 30 novembre 2017. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété et la jouissance du site. Seniorenresidenz an den Kienfichten est situé à proximité du centre de Dessau-Rosslau (83.000 habitants, Land de Saxe-Anhalt) et est entouré d'un grand parc privé. Le site comprend une villa, qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2009, et une toute nouvelle construction achevée au début de l'année 2017. Le site a une capacité de 88 unités, dont 62 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflegeheim », situées dans l'immeuble neuf) et 26 unités destinées aux seniors autonomes souhaitant des soins sur demande (« betreutes Wohnen », situées dans la villa). La valeur conventionnelle s'élève à environ 6 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par Cosiq GmbH, un acteur privé allemand dans le monde des soins aux seniors. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.

Acquisition de trois sites de logement des seniors en Allemagne (Land de Brême et Land de Basse-Saxe)

Le 8 décembre 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition de trois sites de logement des seniors en Allemagne. Les sites Bremerhaven I (110 unités), Bremerhaven II (42 unités) et Cuxhaven (34 unités) bénéficient d'excellentes localisations dans le centre de Bremerhaven (110.000 habitants, Land de Brême) et de Cuxhaven (50.000 habitants, Land de Basse-Saxe). Construits respectivement en 2016, 2003 et 2010, ils comprennent des unités de logement destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande (« betreutes Wohnen », c.-à-d. des appartements pour seniors), des unités de logement destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflege-Wohngemeinschaft »), un centre de jour et une agence de soins à domicile. Le site Bremerhaven

Il comprend également un rez-de-chaussée commercial d'environ 900 m². Aedifica Invest SA a acquis le contrôle d'une société allemande, propriétaire des immeubles. La valeur conventionnelle totale des sites s'élève à environ 27,5 millions €. Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 20 ans. Le site Bremerhaven I bénéficie d'une garantie triple net à durée limitée qui couvre l'entretien de l'immeuble. Les rendements locatifs initiaux s'élèvent à environ 5 %. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les sites sont totalement loués et principalement exploités par Ambulanter Pflegedienst Weser, une entité de Specht Gruppe. Ambulanter Pflegedienst Weser est un acteur privé actif dans le monde des soins à domicile et ambulatoires pour seniors. Le rez-de-chaussée commercial à Bremerhaven I est quant à lui sous-loué par l'exploitant à l'enseigne Rossmann (une chaîne de drogueries comptant environ 3.600 magasins).

Acquisition d'un site de logement des seniors à Zschopau (Land de Saxe)

Le 15 février 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors en Allemagne. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 17 avril 2018. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété et la jouissance du site. Le site advita Haus Zur Alten Berufsschule bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel de Zschopau (10.000 habitants, Land de Saxe), situé à environ 15 km de Chemnitz. Il s'agit d'une ancienne école (un monument protégé) qui a été complètement rénovée et transformée en un établissement moderne d'habitation et de soins en 2016. Le site comprend 67 unités de logement destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande (des appartements pour seniors), 24 unités de logement destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflege-Wohngemeinschaften »), 36 unités centre de jour et une agence de soins à domicile. La valeur conventionnelle s'élève à environ 9 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est loué par Zusammen Zuhause GmbH, et est exploité en collaboration avec advita Pflegedienst GmbH, un acteur privé allemand dans le monde des soins aux seniors. advita est avant tout une organisation de soins à domicile, qui propose également un logement aux seniors nécessitant des services de soins. Les sites appartenant à advita se composent principalement de logements pour seniors autonomes en combinaison avec d'autres services et types de logements (des unités de logement destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente, des centres de jour et des agences de soins à domicile). Le site est donné en location sur base d'un contrat à long terme non résiliable de 30 ans et bénéficie d'une garantie triple net à durée limitée. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 5 %.

Acquisition d'un site d'immobilier de santé à Wald-Michelbach (Land de Hesse)

Le 3 mai 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'un établissement d'habitation et de soins destinés aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves en Allemagne. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 31 mai 2018. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété et la jouissance du site. Pflgeteam Odenwald est situé dans un cadre verdoyant à proximité du centre de Wald-Michelbach (11.000 habitants, Land de Hesse), à environ 70 km de Frankfurt am Main. Il s'agit d'un ancien hôtel qui a été transformé en un établissement d'habitation et de soins en 1995, et qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2012. L'immeuble a une capacité de 32 unités destinées aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves. La valeur conventionnelle s'élève à environ 3 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par Cosiq GmbH, un acteur privé allemand dans le monde des soins. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.

Acquisition d'un complexe d'appartements pour seniors à Neumünster (Land de Schleswig-Holstein)

Le 3 mai 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'un complexe d'appartements pour seniors en Allemagne. Cet accord était soumis à des conditions suspensives qui ont été levées le 1^{er} juin 2018. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété et la jouissance du site. Entouré d'un parc privé, le complexe d'appartements pour seniors Park Residenz bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel du centre de Neumünster (78.000 habitants, Land de Schleswig-Holstein). Il s'agit d'une ancienne caserne (un monument protégé) complètement rénovée et transformée en un établissement moderne d'habitation et de soins en 2001. Le site, constitué de quatre immeubles, comprend 79 unités de logement (appartements) destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande, un centre de jour et une agence de soins à domicile. La valeur conventionnelle s'élève à environ 11 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par une entité du groupe Convivo, un acteur privé allemand qui dispose de plus de vingt ans d'expérience dans le monde des soins aux seniors. Le site est donné en location sur base d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 5,5 %.

8 sites

acquis en Allemagne
en 2017/2018

Accord pour l'acquisition de quatre sites et la construction d'une maison de repos en Allemagne

Le 4 juin 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition de quatre sites en exploitation et la construction d'une nouvelle maison de repos en Allemagne. Les quatre sites en exploitation sont destinés aux seniors nécessitant une assistance permanente. Les immeubles ont été construits à différentes périodes, mais ont tous fait l'objet de plusieurs travaux de rénovation dont les derniers en 2018. Seniorencentrum Sonneberg bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Sonneberg (24.000 habitants, Land de Thuringe). La maison de repos a une capacité de 101 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Seniorencentrum Haus Cordula I et II sont situées à Rothenberg, une entité de Oberzent (10.000 habitants, Land de Hesse). Les maisons de repos ont respectivement une capacité de 75 et 39 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum est situé à Dornum (5.000 habitants, Land de Basse-Saxe), près de la mer du Nord. Le site a une capacité totale de 106 unités, dont 56 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente et 50 unités destinées aux personnes souffrant de troubles psychiques. La maison de repos à construire Seniorencentrum Weimar sera située à proximité du centre de Weimar (65.000 habitants, Land de Thuringe). L'immeuble sera en principe achevé début 2020 et aura une capacité de 144 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. L'accord pour l'acquisition des quatre sites en exploitation par Aedifica SA était soumis aux conditions (principalement de nature administrative) habituelles qui ont été levées en août 2018. Le prix d'acquisition a été payé et la propriété et la jouissance des immeubles ont été acquises automatiquement. La valeur conventionnelle de ces quatre sites s'élève à environ 23 millions €. L'accord pour l'acquisition de la maison de repos à construire est également soumis aux conditions suspensives habituelles qui devraient en principe être levées après l'achèvement des travaux de construction (estimé en 2020). Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance de l'immeuble sera automatiquement acquise. La valeur conventionnelle s'élèvera à environ 16 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les cinq sites sont exploités par des entités du groupe Azurit, un acteur privé allemand dans le monde des soins aux seniors. Les contrats de location conclus pour les quatre sites en exploitation prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 20 ans. Les rendements locatifs bruts initiaux s'élèvent à environ 6,0 %. Le contrat de location conclu pour la maison de repos à construire prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élèvera à environ 6,0 %.

Extension de l'accord de coopération avec Specht Gruppe en Allemagne

Le 5 juin 2018, Aedifica a annoncé l'extension de l'accord de coopération avec Specht Gruppe. Cette extension concerne la construction d'immeubles à appartements et maisons pour seniors sur 8 des 17 sites en Allemagne pour lesquels Aedifica a annoncé une coopération avec Specht Gruppe le 17 août 2017 (voir ci-dessus). Les immeubles à appartements et les maisons pour seniors à construire seront situées au nord de l'Allemagne (Mecklembourg-Poméranie-Occidentale, Basse-Saxe, Rhénanie-du-Nord-Westphalie et Schleswig-Holstein), en ville ou en dehors. Les unités résidentielles seront destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande dans le segment moyen à haut de gamme du marché. Elles seront intégrées dans des campus qui abritent aussi d'autres fonctions, comme une maison de repos destinée aux seniors nécessitant une assistance permanente, un centre de jour pour seniors et, dans certains cas, une crèche ou une pharmacie (Aedifica sera propriétaire de tous les immeubles situés sur ces campus). Les immeubles à appartements et les maisons pour seniors situés sur ces sites auront une capacité totale d'environ 220 unités. Après l'extension de l'accord de coopération, la capacité totale de l'ensemble du portefeuille qu'Aedifica développe avec Specht Gruppe s'élèvera à environ 1.800 unités. La transaction sera réalisée par l'acquisition par Aedifica des terrains via la prise de contrôle de sociétés du groupe Specht Gruppe (en principe après l'obtention des permis d'urbanisme requis). La construction des immeubles débutera après chaque prise de contrôle. Un accord sera dès lors conclu avec Residenz Baugesellschaft (une entité de Specht Gruppe) qui réalisera la construction de ces nouveaux immeubles pour un budget fixe. En supposant l'obtention de tous les permis d'urbanisme, l'investissement d'Aedifica s'élèverait à terme à environ 44 millions €. Après cette transaction, le montant total de l'investissement d'Aedifica dans l'ensemble du portefeuille des campus qu'elle développe avec Specht Gruppe s'élèvera à terme à environ 245 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Tous les sites seront loués par Residenz Management GmbH, une entité de Specht Gruppe, et seront exploités par des exploitants professionnels. Ils seront donnés en location sur base de contrats à long terme non résiliables de 30 ans et bénéficieront d'une garantie triple net à durée limitée qui couvrira l'entretien des immeubles. Après l'achèvement des travaux, les rendements locatifs bruts des appartements et maisons pour seniors s'élèveront à environ 5,0 %. Le rendement locatif brut de l'ensemble du portefeuille développé avec Specht Gruppe s'élèvera à environ 5,5 %.

Accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors à Bitterfeld-Wolfen (Land de Saxe-Anhalt)

Le 26 juin 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition d'un site de logement des seniors en Allemagne. SARA Seniorenresidenz est situé dans un quartier résidentiel de Bitterfeld-Wolfen (40.000 habitants, Land de Saxe-Anhalt). Le site comprend un immeuble qui a fait l'objet d'une rénovation complète en 2017, et un immeuble adjacent achevé en 2011. Le site a une capacité de 126 unités, dont 90 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente (« Pflegeheim » et « Pflege-Wohngemeinschaften ») et 36 unités (appartements) destinées aux seniors autonomes souhaitant des soins sur demande. Le site, qui sera acquis par Aedifica SA, offre également un potentiel d'extension. Vu certaines conditions spécifiques de cette transaction, le site sera ajouté au portefeuille lors du deuxième trimestre 2019. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance de l'immeuble seront automatiquement acquises. La valeur conventionnelle s'élève à environ 10 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par SARA Betreuungsgesellschaft mbH, un acteur privé allemand dans le monde des soins aux seniors local. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 30 ans. Le rendement locatif brut initial s'élèvera à environ 6,0 %.

2.1.3. Investissements aux Pays-Bas

Accord pour la construction d'une résidence de soins à Ede (Province de Gueldre)

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

Accord de coopération pour la construction et l'acquisition de deux sites de logement des seniors aux Pays-Bas (Province de Frise)

Le 19 juillet 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord de coopération entre Aedifica, Stichting Rendant et HEVO, pour la réalisation de nouvelles constructions sur deux sites de Stichting Rendant, qui remplaceront les immeubles actuels devenus obsolètes. Les sites sont situés dans les villes de Leeuwarden (96.000 habitants, Province de Frise) et de Heerenvveen (50.000 habitants, Province de Frise). Ils comprendront chacun environ 130 unités de logement destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. Les immeubles seront en principe achevés durant le premier semestre de 2020. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, fera l'acquisition de la pleine propriété des deux sites, en principe fin 2018/début 2019 (après l'obtention des permis d'urbanisme nécessaires). Les immeubles actuels seront démolis et remplacés par de nouvelles constructions. Elles seront réalisées et livrées clé en main par HEVO BV. Le montant total de l'investissement d'Aedifica s'élèvera à terme à environ 40 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les sites seront exploités par Stichting Rendant, une association caritative néerlandaise active dans le monde des soins aux seniors. Les contrats de location qui seront conclus pour ces sites prendront la forme de contrats à long terme triple net non résiliables de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, les rendements locatifs bruts s'élèveront à environ 5,5 %.

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

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

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE AU COURS DE L'EXERCICE 2017/2018

ENTRÉES EN PORTEFEUILLE

1. Maison de repos **Seniorenheim am Dom** à Halberstadt (Saxe-Anhalt, Allemagne)
2. Résidence de soins **Huize De Compagnie** à Ede (Gueldre, Pays-Bas)
3. Résidence de soins **Huize Hoog Kerckebosch** à Zeist (Utrecht, Pays-Bas)
4. Résidence de soins **Molenenk** à Deventer (Overijssel, Pays-Bas)
5. Maison de repos **De Duinpieper** à Ostende (Flandre-Occidentale, Belgique)
6. Site de logement des seniors **Seniorenresidenz an den Kienfichten** à Dessau-Rosslau (Saxe-Anhalt, Allemagne)
7. Résidence de soins **Martha Flora Den Haag** à La Haye (Hollande-Méridionale, Pays-Bas)
8. Résidence de soins **Huize Ter Beegden** à Beegden (Limbourg, Pays-Bas)
9. Résidence de soins **Martha Flora Rotterdam** à Rotterdam (Hollande-Méridionale, Pays-Bas)



- 10. Résidence de soins **Martha Flora Bosch en Duin** à Bosch en Duin (Utrecht, Pays-Bas)
- 11. Site de logement des seniors **Bremerhaven I** à Bremerhaven (Brême, Allemagne)
- 12. Site de logement des seniors **Bremerhaven II** à Bremerhaven (Brême, Allemagne)
- 13. Site de logement des seniors **Cuxhaven** à Cuxhaven (Basse-Saxe, Allemagne)
- 14. Maison de repos **De Merenhoef** à Maarssen (Utrecht, Pays-Bas)
- 15. Résidence de soins **Huize Roosdael** à Roosendaal (Brabant-Septentrional, Pays-Bas)
- 16. Résidence de soins **Leusden** à Leusden (Utrecht, Pays-Bas)
- 17. Résidence de soins **Martha Flora Hoorn** à Hoorn (Hollande-Septentrionale, Pays-Bas)



10



13



16



11



14



12



15



17

- 18. Résidence de soins **September Nijverdal** à Nijverdal (Overijssel, Pays-Bas)
- 19. Résidence de soins **Huize Groot Waardijn** à Tilburg (Brabant-Septentrional, Pays-Bas)
- 20. Résidence de soins **Huize Eresloo** à Eersel (Brabant-Septentrional, Pays-Bas)
- 21. Site de logement des seniors **advita Haus Zur Alten Berufsschule** à Zschopau (Saxe, Allemagne)
- 22. Site d'immobilier de santé **Pflegeteam Odenwald** à Wald-Michelbach (Hesse, Allemagne)
- 23. Site de logements des seniors **Park Residenz** à Neumünster (Schleswig-Holstein, Allemagne)
- 24. Site de logements des seniors **Zorghuis Smakt** à Smakt (Limbourg, Pays-Bas)
- 25. Site de logements des seniors **Zorgresidentie Mariëndaal** à Velp (Brabant-Septentrional, Pays-Bas)



ACHÈVEMENTS APRÈS TRAVAUX

26. Site de logement des seniors **Villa Temporis** à Hasselt (Limbourg, Belgique)

27. Site de logement des seniors **Genderstate** à Eindhoven (Brabant-Septentrional, Pays-Bas)

28. Site de logement des seniors **Petruspark** à Eindhoven (Brabant-Septentrional, Pays-Bas)

29. Site de logement des seniors **Parc Imstenrade** à Heerlen (Limbourg, Pays-Bas)

30. Maison de repos **Résidence l'Air du Temps** à Chênée (Liège, Belgique)

31. Maison de repos **Résidence Les Cheveux d'Argent** à Sart-lez-Spa (Liège, Belgique)

32. Résidence de soins **Het Gouden Hart van Leersum** à Leersum (Utrecht, Pays-Bas)

33. Résidence de soins **Martha Flora Hilversum** à Hilversum (Hollande-Septentrionale, Pays-Bas)



16 sites

acquis aux Pays-Bas
en 2017/2018

Acquisition d'une résidence de soins à La Haye (Province de Hollande-Méridionale)

Le 12 septembre 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins Martha Flora Den Haag est située dans un quartier résidentiel verdoyant de La Haye (526.000 habitants, Province de Hollande-Méridionale), située à distance de marche de deux parcs et de la mer du Nord. En 2013, l'immeuble (datant de la première moitié du XXème siècle) a été transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente, d'une capacité de 28 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 8,5 millions €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par le groupe Martha Flora. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 6,5 %.

Accord pour la construction d'une résidence de soins à Beegden (Province de Limbourg)

Le 12 septembre 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire Huize Ter Beegden est située à proximité de Roermond (Beegden, dans la commune de Maasgouw, 24.000 habitants, Province de Limbourg), sur le site d'une ancienne ferme qui fera l'objet d'une réaffectation et d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et

de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. La résidence de soins sera en principe achevée fin 2018 et aura une capacité 19 résidents. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété des bâtiments et du terrain sur lesquels ils sont érigés. La valeur conventionnelle s'élève à environ 0,5 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par IDBB Vastgoed BV. Un budget d'environ 4 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux de construction. Le montant total d'investissement d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 5 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par une entité du groupe Compartijn. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

Accord pour la construction d'une résidence de soins à Rotterdam (Province de Hollande-Méridionale)

Le 26 septembre 2017, Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété d'un terrain (et des bâtiments qui y sont érigés) pour une valeur conventionnelle d'environ 2 millions €, en application d'un accord antérieurement conclu (voir communiqué de presse du 2 juin 2016). La résidence de soins Martha Flora Rotterdam, qui aura une capacité de 29 unités, sera construite sur ce terrain. La nouvelle construction sera réalisée et livrée clé en main par HD Projectrealisatie. Le montant total de l'investissement d'Aedifica (y compris la construction) s'élèvera à terme à environ 8 millions €. La résidence de soins sera exploitée par le groupe Martha Flora. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

Accord pour la construction d'une résidence de soins à Bosch en Duin (Province d'Utrecht)

Le 8 novembre 2017, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. Martha Flora Bosch en Duin sera située à Bosch en Duin, un quartier résidentiel verdoyant de la commune de Zeist (63.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 10 km de la ville d'Utrecht. Il s'agira d'un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente, qui sera en principe achevée au cours du troisième trimestre 2018 et qui aura une capacité de 27 unités. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du terrain. La valeur conventionnelle s'élève à environ 2 millions €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par GREEN Real Estate, en coopération avec Bogor Projectontwikkeling. Un budget d'environ 5 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux de démolition et de construction. Le montant total de l'investissement d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 7 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedi-

— Aarschot-Wissenstraat - Aarschot - Belgique —



fica. Le site sera exploité par le groupe Martha Flora. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

Acquisition et rénovation d'une maison de repos à Maarsse (Province d'Utrecht)

Le 19 décembre 2017, Aedifica a annoncé l'acquisition et la rénovation d'une maison de repos aux Pays-Bas. La maison de repos De Merenhoef est située dans un quartier résidentiel de Maarsse (13.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 8 km de la ville d'Utrecht. La maison de repos actuelle sera transformée en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente, et fera l'objet d'une extension grâce à la construction d'espaces d'accueil et de services (y compris, entre autres, un restaurant et un centre de jour). La maison de repos aura une capacité de 75 unités. L'exploitation du site se poursuivra pendant les travaux, qui seront en principe achevés au cours du troisième trimestre 2019. En complément de la maison de repos, le site sera pourvu d'appartements pour seniors, d'un centre médical de proximité et de logements pour seniors autonomes, qui ne seront pas acquis par Aedifica. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété de l'immeuble. La valeur conventionnelle s'élève à environ 2 millions €. La rénovation et la construction ont été développées et seront réalisées et livrées clé en main par Koolstof Vastgoed BV. Un budget d'environ 7 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 9 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La maison de repos est exploitée par la fondation Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg, une association caritative néerlandaise active dans le monde des soins aux seniors. En charge des activités de soins de santé et des services sociaux de l'Armée du Salut aux Pays-Bas, la fondation gère 256 établissements. Ses activités recouvrent l'hébergement d'urgence, les soins de santé et les soins aux seniors, les services de santé mentale, l'aide à la jeunesse, le traitement de la toxicomanie, la prévention et l'aide à la réinsertion sociale. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme double net non résiliable de 15 ans (avec une option de prolongation au bénéfice du locataire). Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 7 %.

Accord pour la construction d'une résidence de soins à Roosendaal (Province du Brabant-Septentrional)

Le 9 janvier 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire Huize Roosendaal sera située au centre de Roosendaal (77.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional) sur le site d'une ancienne école qui fera l'objet d'une réaffectation et d'une transformation complète. Une partie du site sera trans-

formée en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. La résidence de soins sera en principe achevée au cours du premier trimestre 2019 et aura une capacité de 26 unités. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du terrain (et des bâtiments qui y sont érigés). La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par IDBB Vastgoed BV. Un budget d'environ 5 millions € est prévu par Aedifica pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 6 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par une entité du groupe Compartijn. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

Accord pour la construction d'une résidence de soins à Leusden (Province d'Utrecht)

Le 24 janvier 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire sera située dans un quartier résidentiel du centre de Leusden (30.000 habitants, Province d'Utrecht), à environ 25 km de la ville d'Utrecht. Il s'agira d'un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. La résidence de soins sera en principe achevée au cours du troisième trimestre 2019 et aura une capacité de 21 unités. L'immeuble fait partie d'un projet résidentiel plus large. Outre la résidence de soins, le développeur réalisera également des appartements et des maisons sur le site, qui ne seront pas acquis par Aedifica. La pleine propriété du terrain a été acquise par Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par Heilijgers Projectontwikkeling BV. Aedifica prévoit un budget d'environ 3 millions € pour les travaux de construction. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 4 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par une entité du groupe Stepping Stones Home & Care. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

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

Le 1^{er} février 2018, Aedifica a réalisé l'acquisition d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins Martha Flora Hoorn (communément surnommée « Villa Wilgaerden ») est située dans un quartier résidentiel de Hoorn (73.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale), à environ 35 km d'Amsterdam. Le site comprend une villa chargée d'histoire (datant de la première moitié du XVII^{ème} siècle), qui a été transformé en un établisse-

ment moderne d'habitation et de soins en 2012, et une toute nouvelle construction achevée la même année. La résidence de soins a une capacité de 12 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du site. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site est exploité par le groupe Martha Flora. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.

Accord pour la construction d'une résidence de soins à Nijverdal (Province d'Overijssel)

Le 16 février 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire September Nijverdal sera située dans un quartier résidentiel verdoyant à proximité du centre de Nijverdal (28.500 habitants, Province d'Overijssel). Il s'agira d'un établissement moderne destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. L'immeuble sera en principe achevé fin 2018/début 2019 et aura une capacité de 20 unités. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du terrain. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par Thuismakers Nijverdal BV pour le compte d'Aedifica, qui prévoit un budget d'environ 3 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 4 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par une entité du groupe Wonen bij September, un acteur privé néerlandais présent dans le monde des soins aux seniors. Orientés vers le segment moyen de gamme, les établissements de Wonen bij September offrent des services de soins privés dans des logements à échelle humaine. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

Accord pour la construction d'une résidence de soins à Tilburg (Province du Brabant-Septentrional)

Le 27 février 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à construire Huize Groot Waardijn sera située dans un quartier résidentiel à proximité du centre de Tilburg (214.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). Il s'agira d'un établissement moderne destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. L'immeuble sera en principe achevé au cours du premier trimestre 2019 et aura une capacité de 26 unités. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du terrain. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par IDBB Vastgoed BV pour le compte d'Ae-

difica, qui prévoit un budget d'environ 5 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 6 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par une entité du groupe Compartijn. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

Accord pour la construction d'une résidence de soins à Eersel (Province du Brabant-Septentrional)

Le 16 mars 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour la construction d'une résidence de soins aux Pays-Bas. Entourée d'un parc privé, la résidence de soins à construire Huize Eresloo sera située à proximité du centre d'Eersel (19.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional), à environ 20 km de la ville d'Eindhoven. Il s'agira d'un établissement moderne destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente. L'immeuble sera en principe achevé au cours du deuxième trimestre 2019 et aura une capacité de 26 unités. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du terrain. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par IDBB Vastgoed BV pour le compte d'Aedifica, qui prévoit un budget d'environ 5 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 6 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Le site sera exploité par une entité du groupe Compartijn. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

Acquisition de deux sites d'immobilier de santé aux Pays-Bas

Le 7 juin 2018, Aedifica a annoncé l'acquisition de deux sites d'immobilier de santé aux Pays-Bas par un apport en nature. Zorghuis Smakt est situé à Smakt, une entité de Venray (44.000 habitants, Province de Limbourg). En 2010, le site a été complètement rénové et transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins, avec une capacité de 32 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Zorgresidentie Mariëndaal est situé à Velp, une entité de Grave (12.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). En 2011, l'immeuble a été complètement rénové et transformé en un établissement moderne d'habitation et de soins. Le site comprend 31 unités destinées à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande (des appartements pour seniors), 44 unités destinées aux courts séjours (revalidation) et aux longs séjours (soins aux personnes souffrant de démence) des seniors nécessitant une assistance permanente, et un centre de jour. Les sites sont exploités par deux entités du groupe Blueprint Group, un acteur privé néerlandais dans le monde des soins aux seniors qui gère des sites sous cinq enseignes différentes. Zorghuis Smakt est exploité sous l'enseigne

Zorghuis Nederland, fournissant du logement à échelle humaine dans le segment moyen de gamme du marché. Zorgresidentie Mariëndaal est exploité sous l'enseigne Samen Aangenaam Ouder Worden, qui propose des appartements à des seniors autonomes souhaitant des services de soins sur demande. Les contrats de location conclus pour les deux sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables d'une durée résiduelle de 19 ans. Les rendements locatifs bruts initiaux s'élèvent à environ 6,5 %. Aedifica Nederland BV (une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA) a acquis les deux sites d'immobilier de santé via un achat aux Pays-Bas avec paiement différé du prix. La créance, née à la suite de l'acquisition de ces sites (correspondant au prix d'acquisition), a fait l'objet d'un apport en nature dans Aedifica SA. La valeur conventionnelle (valeur d'apport de la créance) s'élève à environ 16 millions €. L'apport a été rémunéré par une émission de 225.009 nouvelles actions.

2.1.4. Mises en exploitation après travaux

Hasselt (Province de Limbourg, Belgique)

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

Deventer (Province d'Overijssel, Pays-Bas)

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

Eindhoven/Heerlen (Provinces du Brabant-Septentrional et de Limbourg, Pays-Bas)

Les travaux de rénovation des sites de logement des seniors Genderstate et Petruspark à Eindhoven et Parc Imstenrade à Heerlen ont été achevés au cours du troisième trimestre 2017/2018. Les sites sont exploités par une entité du groupe Vitalis.

Chênée (Province de Liège, Belgique)

Le 30 mars 2018, Aedifica a annoncé l'achèvement des travaux d'extension de la maison de repos Résidence l'Air du Temps à Chênée, une entité de Liège (198.000 habitants, Province de Liège, Belgique). Les travaux d'extension ont consisté en la construction d'une nouvelle aile qui a porté la capacité totale du site à 137 unités (88 unités avant les travaux). Résidence l'Air du Temps, acquise en 2008, est située dans un cadre verdoyant à Chênée. Le site est donné en location à une entité de Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme qui a été renouvelé pour une période de 27 ans, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux d'extension s'élève à environ 14 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 7 millions € pour l'immeuble initial et le terrain, et d'environ 7 millions € pour les travaux).



— Martha Flora Hoorn - Hoorn - Pays-Bas —

Sart-lez-Spa (Province de Liège, Belgique)

Le 30 mars 2018, Aedifica a annoncé l'achèvement des travaux d'extension de la maison de repos Résidence Les Cheveux d'Argent à Sart-lez-Spa (9.000 habitants, Province de Liège, Belgique). Les travaux d'extension ont consisté en la construction d'une nouvelle aile qui a porté la capacité totale du site à 99 unités (80 unités avant les travaux). Résidence Les Cheveux d'Argent, acquise en 2012, est située dans un cadre verdoyant sur les hauteurs de Spa. Le site est donné en location à une entité de Senior Living Group sur base d'un contrat à long terme qui a été renouvelé pour une période de 27 ans, générant un rendement locatif triple net d'environ 5,5 %. La valeur conventionnelle du site après les travaux d'extension s'élève à environ 7 millions € (soit une valeur conventionnelle d'environ 4 millions € pour l'immeuble initial et le terrain, et d'environ 3 millions € pour les travaux).

Leersum (Province d'Utrecht, Pays-Bas)

Le 16 avril 2018, la résidence de soins Het Gouden Hart van Leersum à Leersum (8.000 habitants, Province d'Utrecht) a été réceptionnée. La résidence de soins est une ancienne mairie qui a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins d'une capacité de 26 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. La construction (annoncée en mai 2017) a été réalisée par Legemaat van Elst BV, d'après un projet d'Arcom Partners. Le site est exploité par une entité du groupe Het Gouden Hart. Financé par les lignes de crédit d'Aedifica, l'investissement total d'Aedifica s'est élevé à environ 6 millions € (soit environ 2 millions € pour l'ancien immeuble et le terrain et environ 4 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 20 ans.

Hilversum (Province de Hollande-Septentrionale, Pays-Bas)

Le 23 avril 2018, la résidence de soins Martha Flora Hilversum à Hilversum (88.000 habitants, Province de Hollande-Septentrionale) a été réceptionnée. La résidence de soins est un ancien immeuble de bureaux qui a fait l'objet d'une transformation complète en un établissement moderne d'habitation et de soins d'une capacité de

8

projets de développement
réceptionnés en
2017/2018



— Huize Hoog Kerckebosch - Zeist - Pays-Bas —

31 résidents nécessitant une assistance permanente. La construction (annoncée en mars 2017) a été réalisée par Aalberts Bouw BV. Le site est exploité par le groupe Martha Flora. Financé par les lignes de crédit d'Aedifica, l'investissement total d'Aedifica s'est élevé à environ 8 millions € (soit environ 2 millions € pour l'ancien immeuble et le terrain et environ 6 millions € pour les travaux). Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans.

2.1.5. Projets de développement en cours

Le rapport immobilier du présent rapport financier annuel comprend un tableau décrivant les projets en cours au 30 juin 2018.

Au 30 juin 2018, les chantiers progressent pour les projets suivants :

- Heydeveld (extension d'une maison de repos à Opwijk, Brabant flamand, Belgique) ;
- Huize Lieve Moenssens (extension et rénovation d'une maison de repos à Dilsen-Stokkem, Limbourg, Belgique) ;
- Martha Flora Bosch en Duin (construction d'une résidence de soins à Bosch en Duin, Utrecht, Pays-Bas) ;
- Huize Ter Beegden (construction d'une résidence de soins à Beegden, Limbourg, Pays-Bas) ;
- Huize De Compagnie (construction d'une résidence de soins à Ede, Gueldre, Pays-Bas) ;
- September Nijverdal (construction d'une résidence de soins à Nijverdal, Overijssel, Pays-Bas) ;
- Huize Roosdael (construction d'une résidence de soins à Roosendaal, Brabant-Septentrional, Pays-Bas) ;
- De Stichel (extension d'une maison de repos à Vilvorde, Brabant flamand, Belgique) ;

- Plantijn phase II (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen, Antwerpen, Belgique) ;
- LTS Winschoten (construction d'une résidence de soins à Winschoten, Groningue, Pays-Bas) ;
- Martha Flora Rotterdam (construction d'une résidence de soins à Rotterdam, Hollande-Méridionale, Pays-Bas) ;
- Vinkenbosch phase II (rénovation d'une maison de repos à Hasselt, Limbourg, Belgique) ;
- Huize Groot Waardijn (construction d'une résidence de soins à Tilburg, Brabant-Septentrional, Pays-Bas) ;
- Huize Eresloo (construction d'une résidence de soins à Eersel, Brabant-Septentrional, Pays-Bas) ;
- Bonn (rénovation d'une maison de repos à Bonn, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne) ;
- De Merenhoef (extension et rénovation d'une maison de repos à Maarssen, Utrecht, Pays-Bas) ;
- De Duinpieper (extension et rénovation d'une maison de repos à Ostende, Flandre-Occidentale, Belgique) ;
- 't Hoge phase III (extension d'une maison de repos à Courtrai, Flandre-Occidentale, Belgique) ;
- Leusden (construction d'une résidence de soins à Leusden, Utrecht, Pays-Bas) ;
- Residenz Zehlendorf (rénovation d'une maison de repos à Berlin, Land de Berlin, Allemagne) ;
- Résidence Aux Deux Parcs (extension d'une maison de repos à Bruxelles, Région de Bruxelles-Capitale Belgique).

2.1.6. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2017/2018 :

- refinancement anticipé en novembre 2017 d'une ligne de crédit fournie par BNP Paribas Fortis échéant en juin 2018 (32 millions €) remplacée par deux lignes de crédit échéant respectivement en 2025 (17 millions €) et en 2026 (15 millions €) ;
- refinancement anticipé et extension en novembre 2017 d'une ligne de crédit (12,2 millions €) fournie par KBC Bank NV, Niederlassung Deutschland, échéant en juillet 2018 remplacée par deux lignes de crédit (12,5 millions € chacune) échéant en 2024 ;
- refinancement anticipé en décembre 2017 d'une ligne de crédit fournie par Banque Degroof Petercam échéant en juillet 2018 (30 millions €) remplacée par une ligne de crédit de même montant échéant en 2023 ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 10 millions € échéant en 2028 conclue en décembre 2017 avec la compagnie d'assurance Argenta Assuranties ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions € échéant en 2028 conclue en décembre 2017 avec la banque d'épargne Argenta Spaarbank ;
- refinancement anticipé en décembre 2017 d'une ligne de crédit fournie par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts De France échéant en juillet 2018 (25 millions €) remplacée par une ligne de crédit de même montant échéant en 2025 ;

- refinancement anticipé en mai 2018 d'une ligne de crédit fournie par ING Belgium échéant en novembre 2018 (25 millions €), remplacée par une ligne de crédit de même montant échéant en 2025 ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 25 millions € échéant en 2025 conclue en mai 2018 avec ING Belgium ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 50 millions € échéant en 2025 conclue en mai 2018 avec Belfius Banque ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 20 millions € échéant en 2025 conclue en mai 2018 avec Banque Triodos ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 15 millions € échéant en 2023 conclue en mai 2018 avec BECM ;
- nouvelle ligne de crédit bilatérale de 25 millions € échéant en 2023 conclue en mai 2018 avec BECM ;
- nouvelle ligne de crédit multilatérale de 118 millions € échéant en 2025 conclue en juin 2018 avec des banques et caisses d'épargne du Groupe BPCE.

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

	Lignes	Utilisation
2018/2019 :	38	18
2019/2020 :	80	80
2020/2021 :	90	90
2021/2022 :	171	122
2022/2023 :	195	90
2023/2024 :	185	74
> 2024/2025 :	455	268
Total au 30 juin 2018	1.215	742
Durée résiduelle moyenne (années)	5,1	4,9

Ce sont ainsi pas moins de 450 millions € de financements bancaires qui ont été conclus ou renégociés au cours de l'exercice 2017/2018.

En outre, fin juin 2018, Aedifica a mis en place un programme de billets de trésorerie multi-terme pour un montant maximum de 150 millions € dont 100 millions € pour des billets de trésorerie d'une durée inférieure à un an et 50 millions € pour des durées supérieures à un an. Le programme de billets de trésorerie court terme est intégralement couvert par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées. Belfius Banque et BNP Paribas Fortis commercialisent ce programme.

La conclusion de ces lignes de crédit illustre une fois de plus la relation forte et durable qu'Aedifica entretient avec ses fournisseurs de crédit. Par ailleurs, les nouvelles conventions conclues avec le groupe Argenta ont amorcé une diversification des sources de financement couplée à une extension de la durée résiduelle moyenne de la dette. Enfin, le récent ajout du programme de billets de trésorerie multi-terme va permettre une diversification supplémentaire des sources de financement à moindre coût.

> 450 Mio €

**Financements bancaires
conclus ou renégociés
au cours de l'exercice
2017/2018**

2.1.7. Autres événements

Cessions

Les appartements résiduels de l'immeuble à appartements situé avenue de Broqueville 8 à Bruxelles (présenté dans le secteur « immeubles à appartements ») ont été cédés en deux transactions (l'une concernant un appartement le 19 septembre 2017, l'autre portant sur cinq appartements le 25 octobre 2017) pour un montant total d'environ 1,3 million €.

Le terrain situé entre l'avenue Louise, la rue Vilain XIII et la rue du Lac à Bruxelles (présenté dans le secteur « hôtels ») a été cédé le 4 décembre 2017 pour un montant d'environ 1,0 million €.

L'immeuble Ring à Anvers (présenté dans le secteur « hôtels ») a été cédé le 27 juin 2018 pour un montant d'environ 12,8 millions €.

Les cessions d'appartements de résidence-services sur le site Residentie Poortvelden (situé à Aarschot) progressent : au 30 juin 2018, 2 des 24 appartements ont été cédés. Le solde des appartements de résidence-services à céder sur le site s'élève à environ 4,1 millions € et représente la totalité des actifs détenus en vue de la vente au 30 juin 2018.

Aedifica remporte un prix en matière de communication financière

Le 7 septembre 2017, Aedifica a obtenu pour la troisième fois consécutive le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel (2015/2016), se maintenant ainsi dans le peloton de tête des 104 sociétés immobilières européennes évaluées par l'EPRA, l'association européenne des sociétés immobilières cotées.

Aedifica nomme un Chief Investment Officer et un Chief Mergers & Acquisitions Officer

Le 28 septembre 2017, le conseil d'administration d'Aedifica a annoncé la nomination de Monsieur Charles-Antoine van Aelst comme Chief Investment Officer et de Monsieur Sven Bogaerts comme Chief Mergers & Acquisitions Officer à partir du 1^{er} octobre 2017. Ils sont également membres du comité de direction et dirigeants effectifs d'Aedifica.

Aedifica acquiert Schloss Bensberg Management GmbH

Le 2 mars 2018, le Groupe a annoncé l'acquisition par Aedifica SA de 100 % des parts de Schloss Bensberg

Management GmbH (« SBM »). Pour rappel, Aedifica SA a acquis en 2015 le complexe d'appartements « Service-Residenz Schloss Bensberg » situé en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (Allemagne). La plupart des appartements de ce complexe font depuis lors l'objet d'un bail entre Aedifica SA et SBM, qui les exploite en tant que résidences-services destinées aux personnes âgées (« independent living »). Aedifica a fait l'acquisition de la totalité des parts représentant le capital de SBM, pour un montant de l'ordre de 0,2 million €. Cette reprise n'aura pas d'impact net récurrent important sur les comptes consolidés d'Aedifica, étant donné que les frais opérationnels de SBM (notamment les frais de personnel) sont couverts par les revenus locatifs perçus des résidents.

Aedifica ouvre une nouvelle filiale en Allemagne

Aedifica dispose depuis le 2 mars 2018 d'une nouvelle filiale allemande : Aedifica Project Management GmbH. Elle conseillera et soutiendra Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne, notamment en assurant le projet management des chantiers allemands, comme la construction des 17 sites ayant fait l'objet de l'accord de coopération avec Specht Gruppe.

Accord de principe avec un partenaire stratégique pour le secteur des immeubles à appartements

Aedifica prépare le transfert de sa branche d'activité « immeubles à appartements » dans Immo SA, sa nouvelle filiale qui a obtenu le statut de SIRI depuis le 1^{er} juillet 2018. Le Groupe a mené des discussions avec un certain nombre de parties pour ouvrir le capital de cette filiale à un partenaire stratégique, via une vente (en une ou plusieurs phases) de maximum 75 % du capital (moins une action). Le 18 mai 2018, Aedifica a conclu un accord de principe avec un des candidats-partenaires pour la vente (en une ou plusieurs phases) de maximum 75 % des actions (moins une action) de la nouvelle filiale. La conclusion de cet accord était soumise à des conditions suspensives d'usage, dont une due diligence. Le 12 juillet 2018, les conventions définitives ont été signées avec le candidat-partenaire (voir section 2.2 ci-après). Dans le cadre de cet accord, la branche d'activité a été évaluée en tenant compte de la valeur comptable des actifs (en ce compris la juste valeur des immeubles) et d'une prime de portefeuille d'environ 7 %. Cette transaction s'inscrit pleinement dans le développement stratégique d'Aedifica en tant qu'investisseur « pure play » dans l'immobilier de santé, et permet à Aedifica de recycler son capital afin de poursuivre sa croissance dans son activité principale.

Aedifica nomme un nouveau Chief Financial Officer

Le 1^{er} juin 2018, le conseil d'administration d'Aedifica a annoncé la nomination de Madame Ingrid Daerden comme Chief Financial Officer. Elle a rejoint l'équipe depuis le 1^{er} septembre. Madame Daerden est également membre du comité de direction et dirigeant effectif d'Aedifica. Pour rappel, Mr. Jean Kotarakos a démissionné de

son mandat d'administrateur au sein du groupe Aedifica le 28 mars 2018 et de sa fonction de CFO le 31 mai 2018.

Aedifica remporte un prix pour ses investissements en Allemagne

Le 19 juin 2018, Aedifica a obtenu le prix du « Investor des Jahres 2018 » en Allemagne. Cette distinction a été décernée par un jury de onze personnes et le public lors du salon professionnel Alzheimer Expo à Berlin, un événement dédié au secteur des soins aux seniors en Allemagne.

2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2018

2.2.1. Investissements

Première exécution de l'accord de coopération avec Specht Gruppe en Allemagne : construction de trois campus de soins

Le 11 juillet 2018, Aedifica a acquis les terrains de trois des dix-sept maisons de repos qui font l'objet de l'accord de coopération avec Specht Gruppe (voir section 2.1.2 ci-dessus), via la prise de contrôle de la société Specht Gruppe Eins mbH (par Aedifica Invest NV). Aedifica a conclu un accord avec Residenz Baugesellschaft (une entité du Specht Gruppe) pour la construction de ces trois maisons de repos sur les terrains situés à Kaltenkirchen, Schwerin et Lübbecke. Les travaux de construction ont déjà débuté. Les immeubles seront en principe achevés au cours du deuxième semestre 2019. La valeur conventionnelle de ces trois terrains s'élève à environ 4 millions €. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 40 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Après l'achèvement des travaux, les sites seront loués par Residenz Management GmbH, également une entité de Specht Gruppe, et seront exploités par des exploitants expérimentés. Les sites seront donnés en location sur base de contrats à long terme non résiliables de 30 ans et bénéficieront d'une garantie triple net à durée limitée qui couvrira l'entretien des immeubles. Les rendements locatifs bruts s'élèveront à environ 5,5 %.

Acquisition de 4 sites d'immobilier de santé à Bad Sachsa (Land de Basse-Saxe, Allemagne)

Le 12 juillet 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne. Les quatre sites d'immobilier de santé se situent dans des localisations centrales à Bad Sachsa (7.500 habitants, Land de Basse-Saxe). Les immeubles ont été construits à différentes périodes, mais ont tous fait l'objet de plusieurs travaux de rénovation et d'extension. Ils peuvent accueillir 221 résidents au total. Le premier site a une capacité de 70 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Le deuxième site a une capacité de 64 unités destinées aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves ou souffrant de troubles psychiques. Le troisième et le

quatrième sites ont respectivement une capacité de 74 et 13 unités destinées aux personnes souffrant de troubles psychiques. L'accord pour l'acquisition des quatre sites par Aedifica SA est soumis aux conditions (principalement de nature administrative) habituelles qui devraient en principe être levées bientôt. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance des immeubles seront automatiquement acquises. La valeur conventionnelle s'élève à environ 19 millions €. Les sites seront exploités par une entité d'Argentum Holding GmbH. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 30 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.

Conventions signées pour le secteur des immeubles à appartements

Comme annoncé précédemment, Aedifica prépare le transfert de sa branche d'activité « immeubles à appartements » dans une nouvelle filiale, dénommée Immo SA. Depuis le 1^{er} juillet 2018, Immo est agréée par la FSMA comme société immobilière réglementée institutionnelle (« SIRI ») de droit belge. Aedifica estime que le transfert de la branche d'activité pourrait avoir lieu à la fin du troisième trimestre 2018. Le 12 juillet 2018, après l'exécution de la due diligence, Aedifica et le candidat-partenaire, qui est un investisseur international représenté par CODABEL, ont signé les conventions définitives sous conditions suspensives d'usage pour la vente en deux phases de maximum 75 % des actions (moins une action) d'Immo SA. La première phase portera sur le transfert de 50 % (moins un titre) des titres d'Immo SA. L'exécution de cette phase est attendue pour le quatrième trimestre 2018.

Acquisition et transformation d'une résidence de soins à Berkel-Enschot (Province de Brabant-Septentrional, Pays-Bas)

Le 19 juillet 2018, Aedifica a annoncé l'acquisition et la transformation d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à transformer Sorghuys Tilburg est située dans un quartier résidentiel verdoyant à Berkel-Enschot, une entité de Tilburg (214.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). La villa existante sera transformée et fera l'objet d'une extension en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente d'une capacité de 22 unités. La résidence de soins sera en principe achevée au cours du troisième trimestre 2019. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du terrain et du bâtiment qui y est érigé. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par Sorghuys Tilburg BV pour le compte d'Ae-



— Martha Flora Hilversum - Hilversum - Pays-Bas —

difica, qui prévoit un budget d'environ 3 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 4 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins sera exploitée par le groupe Blueprint Group en partenariat avec Boeijend Huys, sous l'enseigne Zorghuis Nederland. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

Acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne

Fin août 2018, Aedifica a acquis quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 4 juin 2018. Le lecteur se référera utilement à la section 2.1.2 ci-dessus pour le descriptif des sites. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété des sites. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

+16 %

augmentation du chiffre
d'affaires consolidé

84 %

part de l'immobilier de
santé dans le portefeuille

3. SYNTHÈSE DES COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2018

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

3.1 Patrimoine au 30 juin 2018

Durant l'exercice (1^{er} juillet 2017 – 30 juin 2018), la **juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** a augmenté de 178 millions €, passant d'une juste valeur de 1.528 millions € à 1.705 millions € (soit 1.741 millions € pour les immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*). Cette croissance (de 12 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées (voir sections 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1.4 ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+25,2 millions € ou +1,5 %). Cette apprécia-

tion, estimée par les experts évaluateurs indépendants, se ventile de la manière suivante :

- immobilier de santé : +22,5 millions €, ou +1,6 % ;
- immeubles à appartements : +2,5 millions €, ou +1,2 % ;
- hôtels : +0,3 million €, ou +0,4 %.

Au 30 juin 2018, les immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* sont composés de 214 biens, d'une surface bâtie totale de 875.000 m², constitués principalement de :

- 135 sites d'immobilier de santé d'une capacité d'environ 11.400 résidents ;
- 768 appartements ;
- 6 hôtels comprenant 544 chambres.

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

- 84 % immobilier de santé ;
- 12 % immeubles à appartements ;
- 4 % hôtels.

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

- 70 % en Belgique, dont :
 - 42 % en Flandre ;
 - 18 % à Bruxelles ;
 - 10 % en Wallonie ;
- 17 % en Allemagne ;
- 13 % aux Pays-Bas.

Le **taux d'occupation** (voir lexique) pour la partie non meublée du portefeuille (représentant 96 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*) atteint 99,0 % au 30 juin 2018. Il est encore supérieur au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (98,7 % au 30 juin 2017).

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 4 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 84,1 % sur l'exercice 2017/2018, en hausse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2016/2017 (73,5 %) et par rapport au dernier taux d'occupation publié (81,3 % au 31 mars 2018). Remarquons que le taux d'occupation du dernier trimestre de l'exercice a atteint 92,5 %, un niveau qui n'avait plus été constaté depuis 2008.

Le **taux d'occupation global** du portefeuille a atteint 99 % au 30 juin 2018.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, identique à celle du 30 juin 2017. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location de longue durée du portefeuille d'Aedifica.

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

	30 juin 2018	30 juin 2017
Revenus locatifs	91.677	78.983
Charges relatives à la location	-80	-48
Résultat locatif net	91.597	78.935
Charges opérationnelles*	-14.322	-13.158
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	77.275	65.777
Marge d'exploitation* (%)	84	83
Résultat financier hors variations de juste valeur*	-15.319	-16.538
Impôts	-3.553	-1.275
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Dénominateur (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* par action (€/action)	3,25	3,15
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.157	5.119
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15.018	10.357
Résultat sur vente d'immeubles de placement	789	1.459
Goodwill négatif/pertes de valeur sur goodwill	-344	0
Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	146	-1.541
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat net (part du groupe)	71.855	63.358
Dénominateur (IAS 33)	17.990.607	15.235.696
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	3,99	4,16

3.2 Compte de résultats consolidé

Les états financiers consolidés sont fournis dans le présent rapport financier annuel. Les sections suivantes du rapport de gestion consolidé analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica. Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1^{er} juillet 2017 au 30 juin 2018. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'inscrit en hausse de 16 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 91,7 millions €. Il est supérieur au budget (c.-à-d. aux prévisions annuelles pour l'exercice 2017/2018 présentées dans le rapport financier annuel 2016/2017), notamment grâce au timing des acquisitions d'immobilier de santé par rapport à ce qui avait été budgété, et à la bonne performance des immeubles à appartements à périmètre constant*.

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (13 millions €, soit +16,1 % à périmètre variable, ou +2,4 % à périmètre constant*) sont présentées ci-dessous :

- immobilier de santé : +12,5 millions €, soit +19,6 % (ou +1,6 % à périmètre constant*) ;
- immeubles à appartements: -0,5 million €, soit -4,8 % (ou +6,9 % à périmètre constant*) ;
- hôtels : +0,7 million €, soit +16,5 % (ou +0,6 % à périmètre constant*).

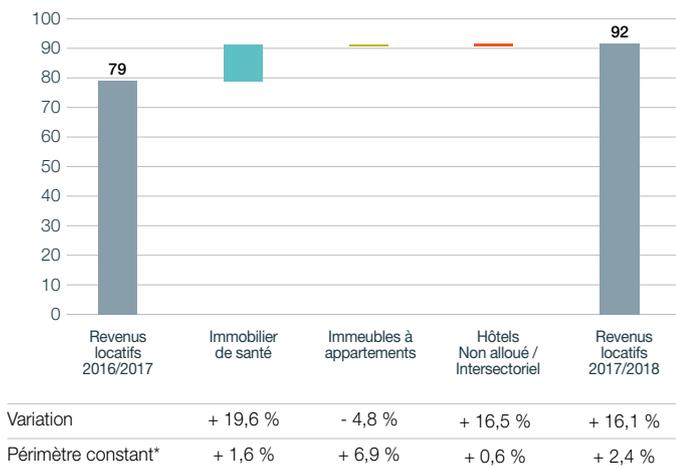
L'évolution des revenus locatifs du secteur de l'immobilier de santé (+12,5 millions € ; +19,6 % à périmètre variable et +1,6 % à périmètre constant*) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà plus de 83 % du chiffre d'affaires.

L'évolution des revenus locatifs des immeubles à appartements est négative, à la suite de la cession d'un immeuble (Tervueren 13 juin 2017, ayant un effet de -0,3 million €) et du transfert (au 1^{er} juillet 2017) de l'immeuble Ring vers le secteur des hôtels (ayant un effet de -0,6 million €). A périmètre constant*, les revenus locatifs des immeubles à appartements sont cependant en croissance et supérieurs au budget.

Les revenus locatifs des hôtels et autres types d'immeubles s'analysent comme suit :

- les revenus locatifs des hôtels sont conformes au budget ;
- en ce qui concerne les autres types d'immeubles, les revenus locatifs sont conformes au budget, compte tenu du transfert de l'immeuble Ring mentionné ci-dessus, et nonobstant la cession de l'immeuble Royale 35 en mars 2017, du terrain Résidence du Lac en décembre 2017 et de l'immeuble Ring en juin 2018.

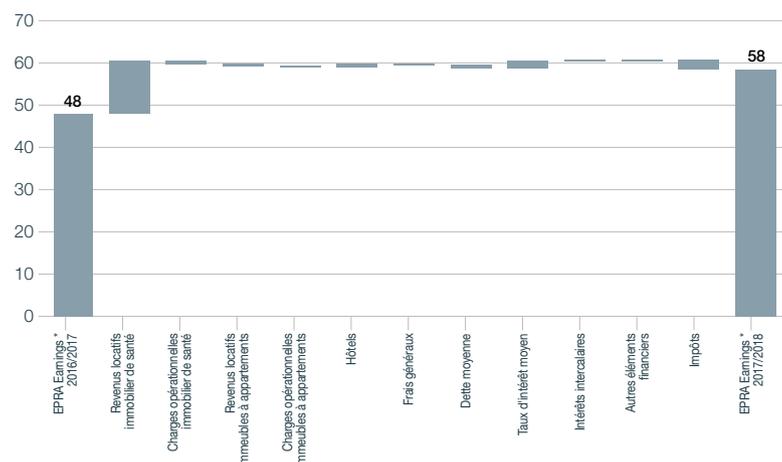
Revenus locatifs (30 juin 2018) (en millions €)



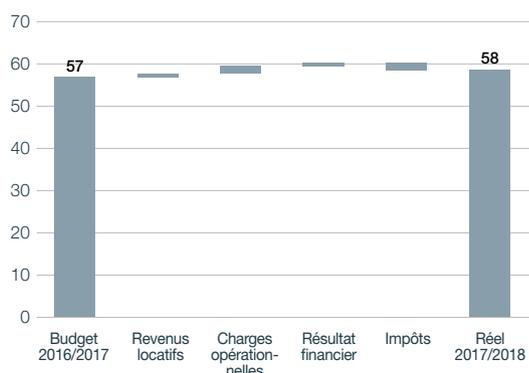
— Villa Temporis - Hasselt - Belgique —



EPRA Earnings* (30 juin 2018) (en millions €)



EPRA Earnings* vs budget (30 juin 2018) (en millions €)



84%

**marge d'exploitation*
au 30 juin 2018**

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 91,6 millions € (+16 % par rapport au 30 juin 2017).

Le **résultat immobilier** atteint 90,7 millions € (30 juin 2017 : 78,1 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 86,1 millions € (30 juin 2017 : 74,1 millions €), soit une marge opérationnelle* (voir lexique) de 94 % (30 juin 2017 : 94 %).

Après déduction des frais généraux de 11,0 millions € (30 juin 2017 : 8,5 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation de -2,2 millions € (30 juin 2017 : -0,3 million €), le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 17 % à 77,3 millions € (30 juin 2017 : 65,8 millions €), représentant une marge d'exploitation* (voir note annexe 57.3) de 84 % (30 juin 2017 : 83 %) et est supérieur au budget.

Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 14,3 millions € (30 juin 2017 : 15,4 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen* (2,1 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est inférieur à celui de l'exercice 2016/2017 (2,3 %) et est égal à celui du budget (2,1 %). En tenant compte des autres produits et charges de nature financière, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisés conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie de l'EPRA Earnings* comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors variations de juste valeur*** représente une charge nette de 15,3 millions € (30 juin 2017 : 16,5 millions €), inférieure au budget.

Les **impôts** se composent des impôts exigibles, des impôts différés et de l'exit tax. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (charge de 3,6 millions € ; 30 juin 2017 : charge de 1,3 million €) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica, l'impôt sur le résultat généré par Aedifica à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. Ils sont supérieurs au budget, principalement parce qu'Aedifica a opté par prudence pour la prise en résultat d'une charge fiscale de droit commun pour sa filiale néerlandaise (Aedifica Nederland BV), nonobstant le fait qu'elle prétend à l'application du régime de transparence fiscale « Fiscale Beleggingsinstelling ». Les impôts différés sont commentés plus bas.

L'**EPRA Earnings*** (voir note annexe 57.7) a atteint 58,4 millions € (30 juin 2017 : 48,0 millions €), soit 3,25 € par action, calculé sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2017 : 3,15 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est supérieur au budget, nonobstant l'effet dilutif temporaire de l'augmentation de capital du 28 mars 2017.

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), des autres résultats sur portefeuille, de l'exit tax et des impôts différés (découlant de la norme IAS 40) :

- Au cumul de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** (correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2017 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts évaluateurs au 30 juin 2018) prise en résultat a été de +1,5 %, soit +25,2 millions € (30 juin 2017 : +1,1 % ou +16,1 millions €). Une variation de juste valeur de -10,2 millions € a été enregistrée sur les projets de développement

(contre -5,8 millions € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 15,0 millions € (contre +10,4 millions € pour l'exercice précédent).

- Les **plus-values de cessions** (0,8 million € ; 1,5 million € au 30 juin 2017) sont aussi prises en considération ici.
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. Ces instruments financiers sont détaillés en note annexe 33 des états financiers consolidés ci-après. La quote-part des tirages sur les lignes de crédit à taux variable couverte par des instruments de couverture (swaps et caps) est de 95 % au 30 juin 2018. De plus, les instruments financiers reflètent aussi les options de vente d'actions accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (relatives aux filiales détenues à moins de 100 % par le Groupe), qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur. La **variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers** prise en résultat au 30 juin 2018 représente une charge de 2,2 millions € (30 juin 2017 : produit de 5,1 millions €).
- Les **impôts différés** (charge de 2,5 millions € au 30 juin 2018 contre une charge de 1,5 million € au 30 juin 2017) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont exclus de l'EPRA Earnings*.
- L'**exit tax** (produit de 2,7 millions € au 30 juin 2018 contre une charge de 0,5 million € au 30 juin 2017) représente la variation de l'exit tax estimée au moment de l'acquisition de sociétés et l'exit tax estimée à la date future probable de fusion (en 2017, l'exit tax était présentée sous la variation de la juste valeur des immeubles de placement ; ce changement de présentation n'a pas d'impact sur le résultat net, ni sur l'EPRA Earnings*). La variation positive de l'exit tax est causée par la diminution du taux d'imposition applicable de 16,995 % à 12,75 %.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 71,9 millions € (30 juin 2017 : 63,4 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33) est de 3,99 € (30 juin 2017 : 4,16 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 55,4 millions € (30 juin 2017 : 42,1 millions €), en augmentation de 32 %, comme calculé dans la note annexe 50. Compte tenu du droit au dividende des actions émises au

cours de l'exercice, ceci représente un montant de 3,05 € par action (30 juin 2017 : 2,74 € par action).

3.3 Bilan consolidé

Au 30 juin 2018, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 99 % **d'immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (30 juin 2017 : 98 %), évalués conformément à la norme IAS 40 (c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts évaluateurs, à savoir Winssinger & Associés SA, Deloitte Consulting & Advisory SCRL, IP Belgium SPRL, CBRE GmbH et DTZ Zadelhoff VOF) pour un montant de 1.741 millions € (30 juin 2017 : 1.545 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les **immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*** (30 juin 2018 : 1.705 millions € ; 30 juin 2017 : 1.528 millions €), en augmentation de 178 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation* s'explique principalement pour 127 millions € par les opérations d'investissement (voir sections 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3 ci-dessus), pour -15 millions € par les opérations de désinvestissements (voir point 2.1.7 ci-dessus), pour 36 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.4 ci-dessus) et pour 25 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les **projets de développement** (30 juin 2018 : 35 millions € ; 30 juin 2017 : 17 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2.1.5 ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 4.2 du rapport immobilier ci-dessous.

Les **autres actifs repris dans le taux d'endettement** représentent 1 % du total du bilan (30 juin 2017 : 2 %).

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, de juin 2015 et de mars 2017. Il s'élève à 480 millions € au 30 juin 2018 (30 juin 2017 : 474 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2018 s'élève quant à elle à 298 millions € (30 juin 2017 : 287 millions €). Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire. Les capitaux propres (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 977 millions € hors effet des variations de juste valeur des instruments de couverture* (30 juin 2017 : 922 millions €, comprenant encore le dividende de 34 millions € qui a entretemps été distribué, en novembre 2017) ;

Bilan consolidé (x1.000 €)

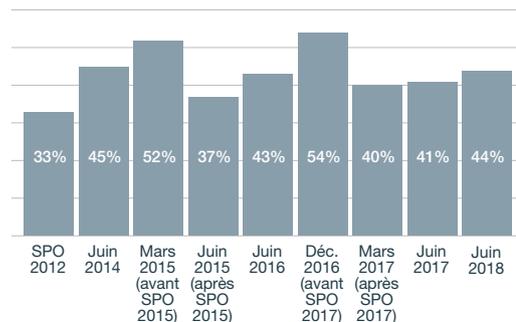
	30 juin 2018	30 juin 2017
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*	1.740.533	1.544.849
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	24.418	22.566
Autres actifs	1.692	2.707
Total des actifs	1.766.643	1.570.122
Capitaux propres		
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	977.086	922.094
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-35.439	-34.055
Capitaux propres	941.647	888.039
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	781.449	639.077
Autres passifs	43.547	43.006
Total des capitaux propres et du passif	1.766.643	1.570.122
Taux d'endettement (%)	44,3	40,8

Actif net par action (en €)

	30 juin 2018	30 juin 2017
Actif net après déduction du dividende 2016/2017 ¹ , hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	53,68	49,38
Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	-1,95	-1,89
Actif net après répartition du dividende 2016/2017 ¹	51,74	47,48
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	18.200.829	17.975.820

1. Voir note annexe 57.6.

Taux d'endettement (%)



- ou à 942 millions € compte tenu de l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture (30 juin 2017 : 888 millions €, comprenant encore le dividende de 34 millions € qui a entretemps été distribué, en novembre 2017).

Au 30 juin 2018, 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 781 millions € (30 juin 2017 : 639 millions €), dont 740 millions € (30 juin 2017 : 614 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la société, détaillées en note annexe 40. Le taux d'endettement d'Aedifica s'élève donc à 44,3 % au niveau consolidé (30 juin 2017 : 40,8 %) et 42,5 % au niveau statutaire (30 juin 2017 : 38,6 %). Le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 366 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 1.045 millions € à actif variable (c'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier). Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 32 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la SIR limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 278 millions € à actif constant, 694 millions € à actif variable et à une diminution de la juste valeur de 27 %.

Les **autres passifs** de 44 millions € (30 juin 2017 : 43 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2018 : 33 millions € ; 30 juin 2017 : 34 millions €).

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

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 51,30 € par action du 30 juin 2017 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2017, et doit donc être corrigé de 1,92 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2018. Ce montant correspond au montant total du dividende (34 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2017 (17.975.820).

Sans les effets non monétaires, (c'est-à-dire non cash) des variations de juste valeur des instruments de couverture et après prise en compte du paiement du dividende 2016/2017 en novembre 2017, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 53,68 € au 30 juin 2018 contre 49,38 € par action au 30 juin 2017.

3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

Le tableau des flux de trésorerie consolidé, présenté dans les états financiers consolidés ci-joints, montre des flux de

trésorerie totaux de +2,5 millions € (30 juin 2017 : +3,2 million €), issus de flux opérationnels nets de +85,0 millions € (30 juin 2017 : +69,2 millions €), de flux d'investissement nets de -159,5 millions € (30 juin 2017 : -279,6 millions €) et de flux de financement nets de +76,9 millions € (30 juin 2017 : +213,6 millions €).

3.5 Information sectorielle

3.5.1. Immobilier de santé

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 76,5 millions € (30 juin 2017 : 63,9 millions €) ou 83 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Les baux étant souvent de type triple net (voir lexique), le résultat d'exploitation des immeubles est quasi identique aux revenus locatifs. La juste valeur des immeubles de placement y compris les actifs détenus en vue de la vente* attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 1.431 mil-

lions € (30 juin 2017 : 1.244 millions €), soit 84 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* d'Aedifica.

3.5.2. Immeubles à appartements

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 10,5 millions € (30 juin 2017 : 11,0 millions €) ou 11 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 6,3 millions € (30 juin 2017 : 7,0 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 207 millions € (30 juin 2017 : 215 millions €), soit 12 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* d'Aedifica.

Proposition d'affectation (x 1.000 €)

	30 juin 2018	30 juin 2017
A. Résultat net	63.357	57.040
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	12.345	15.000
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	14.203	7.408
- exercices antérieurs	0	0
- réalisation de biens immobiliers	790	1.485
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-2.563	815
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)		
- exercice comptable	-11	0
- exercices antérieurs	0	0
4. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)		
- exercice comptable	0	22
- exercices antérieurs	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
- exercice comptable	-1.332	0
- exercices antérieurs	0	0
6. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)		
- exercice comptable	0	6.053
- exercices antérieurs	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-698	-783
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	1.957	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	44.340	33.642
D. Rémunération du capital - autre que C	1.162	836
Résultat à reporter	5.509	7.562

**2,50 €/
action**

**dividende brut proposé
pour 2017/2018,
représentant un pay-out
ratio statutaire de 82 %**

3.5.3. Hôtels et autres

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 4,9 millions € (30 juin 2017 : 4,2 millions €) ou 5 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 4,9 millions € (30 juin 2017 : 4,2 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 68 millions € (30 juin 2017 : 68 millions €), soit 4 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente* d'Aedifica.

4. AFFECTATION DU RÉSULTAT

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 23 octobre 2018 d'approuver les comptes annuels au 30 juin 2018 d'Aedifica SA (dont un résumé est fourni dans le chapitre « Comptes annuels statutaires abrégés » du présent rapport financier annuel) et de distribuer un dividende brut de 2,50 € par action, représentant un pay-out ratio statutaire de 82 %.

Le résultat statutaire de l'exercice 2017/2018 serait affecté comme présenté dans le tableau à la page 51.

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

Le dividende proposé sera payable, après approbation par l'assemblée générale des actionnaires, en principe à partir du 31 octobre 2018 (« payment date » du dividende relatif à l'exercice 2017/2018). Le dividende sera versé par transfert bancaire à partir de la même date. Le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'élèvera à 2,125 €.

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

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

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

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

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

Les risques suivants sont présentés en détail dans la section « Facteurs de risque » du rapport annuel : risques de marché (risque économique, risques liés au marché immobilier, risque d'inflation et risque de concentration des groupes d'opérateurs actifs dans le logement des seniors), risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica (loyers, gestion, qualité et valorisation des immeubles, expropriation et opérations de fusion, de scission et d'acquisition), risques liés à la réglementation (statut et régime fiscal), risques d'entreprise (gestion de la croissance, non croissance, internationalisation du groupe, réputation et gestion des attentes du marché), risques liés aux processus de support (reporting, informatique et membres de l'équipe). Les risques liés aux instruments financiers sont décrits dans le point suivant.

6. UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS

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

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

7. TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

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

Certains types de transactions sont en outre visés par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 38 de la même loi). Au cours de l'exercice 2017/2018, aucune transaction visée par cet article et sortant du cadre normal des relations commerciales entre Aedifica et ses prestataires de services habituels n'a été exécutée.

8. PARTICIPATIONS

Aedifica SA détient 23 filiales au 30 juin 2018, dont douze établies en Belgique, six au Luxembourg, quatre en Allemagne et une aux Pays-Bas. Les pourcentages mentionnés ci-dessous représentent tant la part d'Aedifica dans le capital que sa part dans les droits de vote.

- Belgique

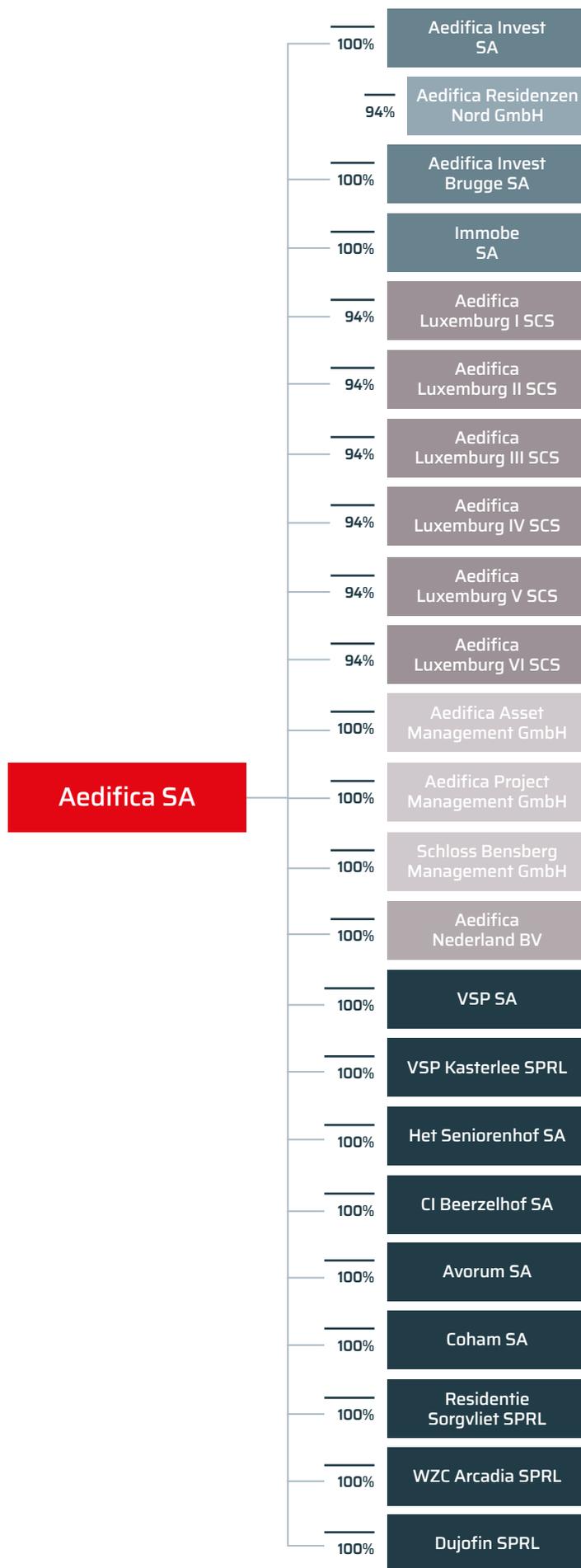
- Aedifica Invest SA est détenue à 100 % par Aedifica SA (avec Aedifica Invest Brugge SA). Cette filiale a été créée pour faciliter les prises de participations et pour héberger temporairement des titres. Elle contrôle également une filiale d'Aedifica en Allemagne (voir ci-après).
- Aedifica Invest Brugge SA est détenue par Aedifica SA (avec Aedifica Invest SA) à 100 % et est le trésorier de l'extension de l'hôtel Martin's Brugge.
- Immo SA est détenue à 100 % par Aedifica SA. A travers cette filiale, Aedifica continuera la gestion du portefeuille d'immeubles à appartements en coopération avec un partenaire stratégique, qui en fera à terme l'acquisition du contrôle.

- Luxembourg

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

- Allemagne

- Aedifica Asset Management GmbH est contrôlée à 100 % par Aedifica SA. Cette filiale conseille et soutient Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne.
- Aedifica Project Management GmbH est contrôlée à 100 % par Aedifica SA. Cette filiale assure notamment la gestion des projets de construction en Allemagne dans lesquels Aedifica est impliquée.





— Bonn - Bonn - Allemagne —

- Schloss Bensberg Management GmbH est contrôlée à 100 % par Aedifica SA. Cette filiale assure l'exploitation des appartements du site « Service-Residenz Schloss Bensberg » en tant que résidences-services.
- Aedifica Residenzen Nord GmbH est contrôlée à 94% par Aedifica Invest SA. Cette filiale détient trois immeubles situés en Allemagne. Les 6 % restants sont détenus par un investisseur non lié à Aedifica.

— Pays-Bas

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

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

L'organigramme présenté à la page 53 reprend les filiales du Groupe ainsi que sa participation dans chacune d'entre elles.

9. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

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

10. ACTIONS PROPRES

Aedifica applique les normes IFRS tant pour l'établissement de ses états financiers consolidés que pour ses comptes statutaires. Conformément à la norme IAS 32 et au schéma des comptes prévu à l'annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, les actions propres détenues par Aedifica sont présentées en déduction des capitaux propres. Au 30 juin 2018, le groupe Aedifica ne détenait aucune action propre.

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

11. PERSPECTIVES POUR 2018/2019

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue d'établir le budget pour l'exercice 2018/2019 sur une base comparable aux informations financières historiques.

11.1. Hypothèses

11.1.1. Facteurs externes

- Taux d'indexation des loyers et des charges : conforme aux prévisions mensuelles du Bureau fédéral du plan arrêtées au 3 juillet 2018, à 1,87 % en moyenne sur l'exercice ;
- Immeubles de placement : évalués à leur juste valeur, sur base d'un taux de croissance nul ;
- Taux d'intérêt moyen, avant activation des intérêts intercalaires : 2,0 %, sur base de la courbe des taux euribor telle qu'elle se présentait le 29 juin 2018, des marges bancaires et des couvertures en cours ;
- Le budget suppose le maintien du statut de société immobilière réglementée (voir section « facteurs de risque », point 4.1).

11.1.2. Facteurs internes

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

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

- b) Charges immobilières : Les hypothèses concernant les charges immobilières portent sur : les coûts de gestion immobilière interne et externe (syndic, concierge, etc.), les coûts de maintenance et de rénovation, les taxes et le précompte immobilier, et les assurances.
- c) Frais de gestion de la société : ces prévisions intègrent les frais de personnel, les frais administratifs ainsi que les frais directement liés à la cotation des actions de la Société.
- d) Budget d'investissement : les investissements nets prévus sur l'exercice prochain, soit 400 millions €, sont supposés payés en espèces et représentent principalement (i) les montants décaissés dans le cadre des projets en cours tels qu'ils se présentaient au 30 juin 2018, (ii) les montants décaissés dans le cadre des acquisitions annoncées depuis le 1^{er} juillet 2018, et (iii) des investissements supplémentaires – pour lesquels il n'existe encore aucun engagement – supposés réalisés dans le secteur de l'immobilier de santé au cours de l'exercice, d'un montant de 150 millions €, à payer en espèces, et générant des loyers d'un niveau conforme aux pratiques du marché actuel.
- e) Hypothèses financières :
- Trésorerie moyenne de 10 millions €.
 - Le modèle permet le contrôle d'un taux d'endettement maximum de 65 % par rapport à la valeur des actifs.
 - Les variations de juste valeur des dérivés de couverture de la dette financière (IAS 39) ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur l'EPRA Earnings*, et ne sont pas paramétrables. Elles sont donc reprises pour zéro dans les prévisions ci-dessous.
- f) Hypothèse de désinvestissement : des hypothèses par rapport à l'apport en nature de la branche d'activités « immeubles à appartements » en Immo SA et à la cession d'actions d'Immo SA à un partenaire stratégique ont été retenues (voir sections 2.1.7 et 2.2.1 de ce rapport de gestion).

11.2. Prévisions

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

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

- La focalisation de la stratégie de la Société sur l'immobilier de santé et son déploiement en Europe lui permettent de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique, dans un contexte de vieillissement de la population.

- Grâce à ses investissements dans l'immobilier de santé, 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 1.215 millions € dont à peine 38 millions € arriveront à échéance au cours de l'exercice 2018/2019. Les tirages sur ces lignes de crédit sont quasi totalement couverts par des instruments de couverture.
- Avec un taux d'endettement consolidé de 44,3 % au 30 juin 2018 (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux SIR et du maximum contractuel de 60% résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la Société a fait preuve depuis de nombreuses années. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets de construction, de rénovation et les acquisitions sous conditions suspensives pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 459 millions € d'engagements au 30 juin 2018, dont approximativement 422 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de l'ordre de trois ans – auxquels il convient d'ajouter 23 millions € relatifs aux acquisitions annoncées le 12 juillet (19 millions €) et le 19 juillet (4 millions €) et de réaliser de nouveaux investissements.

Compte tenu de ce qui précède et des hypothèses ci-dessus (voir section 11.1), le conseil d'administration de la Société prévoit pour l'exercice 2018/2019, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 104 millions € menant à un EPRA Earnings* de 63 millions €, ou 3,45 € par action, permettant la distribution d'un dividende brut de 2,80 € par action, en croissance de 12 % par rapport à celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2017/2018. Le résultat net serait sur cette base de 72 millions €.

11.3 Remarque importante concernant l'information prévisionnelle

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



— Zorghuis Smakt - Smakt - Pays-Bas —

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

« En notre qualité de commissaire de la société, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions du bilan et compte de résultats consolidés de la société, contenues dans le chapitre 11 de son rapport de gestion approuvé le 4 septembre 2018 par le conseil d'administration de la société. Les hypothèses reprises dans le chapitre 11.1 amènent aux prévisions de résultat (hors variations de juste valeur) suivantes pour l'exercice 2018-2019:

- Date : 30 juin 2019
- EPRA Earnings : 63 millions €

Responsabilité du conseil d'administration

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

Responsabilité du commissaire

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

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

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

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

Opinion

A notre avis, (i) les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et (ii) la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Aedifica SA pour les comptes annuels consolidés de 2017/2018.

Bruxelles, le 4 septembre 2018

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, Commissaire représentée par Joeri Klaykens (agissant au nom d'une SPRL), Associé »

12. CONFLITS D'INTÉRÊTS

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

Conseil d'administration du 4 septembre 2017 : Rémunération variable du comité de direction

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

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

(i) La rémunération variable pour l'exercice 2016/2017 consiste en un montant (brut) individuel équivalent au maximum à 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. La proposition des montants effectifs a été fonction d'une appréciation globale par le comité, conformément aux objectifs quantitatifs et qualitatifs mentionnés dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2015/2016 et consignés dans les avenants aux conventions de management signés le 2 septembre 2016. Pour rappel, la rémunération ne peut être accordée que si l'EPRA Earnings par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 85 %. Toujours pour rappel, les critères retenus (et leur pondération) pour l'attribution de la rémunération variable étaient les suivants : l'EPRA Earnings* par action (pondération 30 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (pondération de 20 %), la marge d'exploitation* consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (pondération de 25 %), et autres (pondération de 25 %). Le comité a estimé que les dirigeants effectifs avaient réalisé les objectifs qui leur avaient été fixés et a proposé d'attribuer au titre de rémunération variable 195.000 € au CEO, et 291.000 € aux CFO, COO et CLO pris globalement.

(ii) En ce qui concerne l'exercice 2017/2018, le comité propose que la rémunération variable soit égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. Elle ne sera toutefois accordée que si l'EPRA Earnings* par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 90 %. Son montant sera déterminé sur base d'objectifs quantitatifs consolidés et qualitatifs fixés et évalués par le conseil d'administration. Le comité propose que ces objectifs soient fixés en fonction de critères pondérés selon leur importance. Les critères retenus pour l'attribution de la rémunération variable seraient les suivants : l'EPRA Earnings* par action (30 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (20 %), la marge d'exploitation* consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (25 %), et autres (25 %).

(iii) En ce qui concerne l'exercice 2018/2019, le comité propose que la rémunération variable soit égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension, sur base de critères d'attribution qui seront déterminés ultérieurement.

Mme Adeline Simont fait ensuite rapport au conseil sur les délibérations du comité en ce qui concerne les autres

aspects de la rémunération des membres du comité de direction :

(i) CEO : augmentation de la rémunération fixe annuelle à 425.000 € (composante découlant de la convention de management) à compter du 1^{er} juillet 2017 à laquelle il convient d'ajouter 120.000 € (composante découlant du « long term incentive plan ») pour l'exercice 2017/2018, et augmentation de la rémunération variable maximale à 212.500 € pour l'exercice 2017/2018, sur base des critères susmentionnés ;

(ii) En ce qui concerne les autres membres du comité de direction (CFO, COO, CLO pris globalement) :

a. augmentation de la rémunération fixe à 670.500 € (composante découlant des conventions de management, hors indexation contractuellement prévue au 1^{er} juillet 2017) ;

b. augmentation de la rémunération variable maximale à 335.250 € (montant arrondi) pour l'exercice 2017/2018, sur base des critères susmentionnés ;

c. participation au « long term incentive plan » à hauteur de 100.000 € pour le CFO, de 50.000 € pour le COO et de 50.000 € pour le CLO ;

(iii) De plus, pour les nouveaux membres du comité de direction : participation au « long term incentive plan » à hauteur de 40.000 € chacun.

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

Conseil d'administration du 18 juin 2018 : Rémunération variable du comité de direction

« En application de l'article 523 du Code des sociétés, de l'article 37 de la loi relative aux SIR et de l'article 2.5.4 de la charte de gouvernance d'entreprise, l'administrateur exécutif (M. Stefaan Gielens) annonce qu'il a un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la Société dont il informera le commissaire. Les autres membres présents du comité de direction (Mme Laurence Gacoin, Mme Sarah Everaert, M. Charles-Antoine van Aelst et M. Sven Bogaerts) ont également un tel intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la Société. L'administrateur exécutif et les autres membres du comité de direction quittent la séance.

Le président du comité de nomination et de rémunération fait rapport au conseil sur les réunions dudit comité, où les sujets suivants ont été abordés :

(i) la rémunération variable relative à l'exercice 2017/2018 pour les membres du comité de direction. Le montant effectif de la rémunération variable qui peut être accordé à chaque membre du comité de direction, est déterminé (entre autres) sur base d'objec-

tifs quantitatifs et qualitatifs, d'ordre général et personnel, tels que mentionnés dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2016/2017 et consignés dans les avenants aux conventions de management respectives. Le comité de nomination et de rémunération donne son conseil par rapport aux objectifs qualitatifs d'ordre personnel ;

(ii) les objectifs qui pourraient être appliqués pour l'attribution de la rémunération variable relative à l'exercice 2018/2019 ; le comité de nomination et de rémunération donne son conseil par rapport aux objectifs concernés.

L'administrateur exécutif et les autres membres du comité de direction réintègrent la réunion ; ils se voient annoncer un résumé de la discussion par le président du conseil. »

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

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

A la suite de la décision du conseil d'administration du 7 juin 2018, dans le cadre du capital autorisé (voir section 2 du présent rapport de gestion consolidé), le capital a été augmenté à concurrence de 5.937.488,85 € pour le porter de 474.342.051,82 € à 480.279.540,67 € par voie d'apport en nature. 225.009 actions nouvelles sans désignation de valeur nominale, ont été émises, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Ces nouvelles actions participent à partir du 1^{er} juillet 2017 au résultat de la Société de l'exercice 2017/2018.

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

14. ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX, SOCIAUX, ÉTHIQUES ET SOCIÉTAUX

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

14.1 Aspects environnementaux

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

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

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

Les installations techniques et de sécurité des immeubles dont Aedifica assure la gestion immobilière (directement, ou indirectement via des gestionnaires externes), sont périodiquement vérifiées conformément à la législation en vigueur. Pour les immeubles dont l'occupant assume la responsabilité technique et immobilière, Aedifica s'efforce de le sensibiliser à organiser cette vérification.

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

Concernant les immeubles situés en Belgique, la réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (PEB) impose pour les nouvelles constructions la réalisation d'un dossier d'étude sur la performance énergétique. Pour les immeubles existants, la réglementation a introduit un certificat attestant la performance énergétique du bâtiment et mentionnant son coefficient de performance. Pour les immeubles dont Aedifica assure la gestion immobilière (directement, ou indirectement via des gestionnaires externes), un programme d'obtention des certificats a été exécuté. Pour les immeubles dont l'occupant assume la responsabilité technique et immobilière, Aedifica s'est efforcée de le sensibiliser à obtenir les certificats nécessaires.

En ce qui concerne les immeubles situés en dehors de la Belgique, Aedifica s'assure du suivi de la réglementation locale. Aux Pays-Bas, la Société se sert de plus en plus

d'applications durables lors de nouvelles constructions (comme par exemple des pompes à chaleur, des chauffe-eau solaires et des panneaux solaires).

Lors des rénovations d'immeubles à appartements, Aedifica remplace de préférence les systèmes de chauffage au mazout par des systèmes au gaz naturel, et s'efforce d'améliorer le niveau d'isolation thermique globale des bâtiments (niveau K). Certains immeubles sont également équipés de panneaux solaires, notamment le Complexe Louise 331-333, Résidence Palace et Héliotropes.

Etant donné la croissance de la Société, Aedifica a pris la décision de déménager. A cette fin, une étude a été réalisée afin de choisir un immeuble moderne dans une localisation proche des transports en communs. Le nouveau siège social se situe au centre du quartier européen à Bruxelles, qui est largement desservi par des gares et métros. De cette manière, il est plus facilement accessible tant pour ses collaborateurs que pour ses clients internationaux. Par ailleurs, l'immeuble a la certification d'immeuble BREAAAM « Excellent », qui permet de mesurer la performance environnementale de l'immeuble. Cela permet à Aedifica de s'assurer d'avoir une consommation d'énergie réduite et au niveau social, un bien-être accru des collaborateurs.

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

14.2 Aspects sociaux

Le résultat de l'attention particulière qu'Aedifica accorde à la diversité, se traduit dans la composition de son conseil d'administration et de son comité de direction. En effet, la diversité des genres (telle que requise par l'article 518bis du Code des Sociétés en matière de mixité des genres au sein du conseil d'administration) est assurée dans la configuration actuelle du conseil d'administration, celui-ci comptant 4 femmes et 5 hommes, soit un ratio de mixité de 44 % dépassant largement le seuil d'un tiers fixé par la loi. La diversité des genres se reflète également dans la composition actuelle du comité de direction, comptant 3 femmes et 3 hommes, soit un ratio de mixité de 50 %. Pour de plus amples informations concernant la politique de diversité d'Aedifica, le lecteur se référera utilement à la section 5 du chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise ».

Aedifica s'attache à favoriser le développement personnel de ses collaborateurs en leur offrant un environnement de travail adapté à leurs besoins, motivant et confortable, identifiant et contribuant au renforcement de leurs talents, tout en favorisant la diversité et l'égalité des chances. Au 30 juin 2018, l'équipe se composait de 59,8 équivalents temps plein, soit 66 personnes (48 personnes au 30 juin 2017) dont 34 femmes et 32 hommes, ou 52 employés et 13 ouvriers, et un étudiant. Aedifica a enregistré au cours de l'exercice une

moyenne de 22 heures de formation par équivalent temps plein (24 heures au 30 juin 2017). La moyenne d'âge de l'équipe est de 42 ans (30 juin 2017 : 40 ans).

Aedifica relève des commissions paritaires 100 (ouvriers) et 200 (employés). La rémunération proposée par Aedifica reste positionnée par référence aux rémunérations de marché pour des fonctions similaires. Elle comprend pour l'exercice 2017/2018 un plan pour l'octroi d'avantages non récurrents liés aux résultats de l'entreprise, comme cela a été le cas depuis 2008/2009. Par ailleurs, d'autres avantages récurrents sont offerts, tel qu'un plan d'assurance groupe à contributions définies et une couverture hospitalisation.

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

14.3 Aspects éthiques et sociétaux

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

Les investissements d'Aedifica répondent aux différents besoins de la population en matière de logement ; le

60

équivalents temps plein

— Molenenk - Deventer - Pays-Bas —





— Résidence l'Air du Temps - Chênée - Belgique —

Groupe participe notamment à la revitalisation de certains quartiers, et apporte des réponses au défi du vieillissement de la population par ses investissements importants en logement des seniors. De plus, Aedifica est propriétaire de plusieurs immeubles classés en Belgique et de monuments protégés en Allemagne et aux Pays-Bas (en Belgique : Résidence Palace et immeuble rue du Lombard à Bruxelles, hôtel Martin's Brugge, hôtel Martin's Klooster à Louvain, Koning Albert I à Dilbeek, Plantijn à Kapellen, Salve à Brasschaat, Résidence Blaret à Rhode-Saint-Genèse et De Duinpieper à Ostende ; en Allemagne : la totalité du site Seniorenresidenz Laurentiusplatz à Wuppertal-Elberfeld et Park Residenz à Neumünster, certaines parties des sites Service-Residenz Schloss Bensberg à Bergisch Gladbach, St. Anna à Höchststadt, Seniorenheim am Dom à Halberstadt, Seniorenresidenz an den Kienfichten à Dessau-Rosslau et advita Haus Zur Alten Berufsschule à Zschopau ; aux Pays-Bas : Holland à Baarn, Benvenuta à Hilversum, Villa Walgaerde à Hilversum, Saksen Weimar à Arnhem, Parc Imstenrade à Heerlen, Spes Nostra à Vleuten, Het Gouden Hart à Kampen et à Leersum, Huize De Compagnie à Ede, Martha Flora Den Haag à La Haye, Huize Ter Beegden à Beegden, Huize Roosdael à Roosendaal, Zorghuis Smakt à Smakt et Zorgresidentie Mariëndaal à Velp), et contribue ainsi à la préservation et la réaffectation du patrimoine, tant en Belgique qu'à l'étranger.

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

Aedifica a participé à l'élaboration de la législation concernant les sociétés immobilières réglementées ; elle est

membre de l'Association Belge des Sociétés Cotées (ABSC) et membre fondateur de l'ASBL BE-REIT Association. Elle est aussi membre de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI) et sponsorise la fédération et association d'investissement VFB.

Des membres du management d'Aedifica participent, à titre privé, comme orateurs, à des formations postuniversitaires prodiguées par la KU Leuven.

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

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

15.1 Structure du capital social

15.1.1 Capital souscrit et libéré

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions, sans désignation de valeur nominale : toutes les actions sont entièrement souscrites et libérées. Au 30 juin 2018, le capital social était fixé à 480.279.540,67 €, représenté par 18.200.829 actions représentant chacune 1/18.200.829^{ème} du capital.

15.1.2 Droits et obligations qui sont attachés aux actions Aedifica

Tous les titulaires d'actions Aedifica ont des droits et des devoirs égaux.

Il convient pour le surplus de se référer à la réglementation applicable à Aedifica, soit le Code des sociétés, la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié par la loi du 22 octobre 2017, et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié par l'arrêté royal du 23 avril 2018. De même, il convient de se référer aux dispositions des statuts (voir section 4 du chapitre « documents permanents » du présent rapport financier annuel).

15.2 Restriction légale, statutaire ou conventionnelle au transfert d'actions Aedifica

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

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

La totalité des 18.200.829 actions Aedifica sont cotées sur le marché réglementé de Euronext Brussels.

15.3 Droits de contrôle spéciaux

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

15.4 Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier

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

15.5 Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote

Au 30 juin 2018, Aedifica ne détenait aucune action propre.

15.6 Accords entre actionnaires, qui sont connus d'Aedifica et peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote

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

15.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts d'Aedifica

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

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

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

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

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

15.7.2 Modification des statuts

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

15.8 Pouvoirs de l'organe d'administration, en particulier concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions

Suivant l'article 6.4 des statuts, le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à

- 1) 374.000.000 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société,
- 2) 74.800.000 € pour toute autre forme d'augmentation de capital,

étant entendu que le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 374.000.000 € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés, et comme expliqué en note annexe 38 des états financiers consolidés ci-joints.

A la date du présent rapport de gestion consolidé le solde du capital autorisé au 30 juin 2018 s'élève à 1) 271.453.773,66 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société, 2) 67.122.184,03 € pour toute autre forme d'augmentation de capital.

De plus, Aedifica peut, suivant l'article 6.2 des statuts, acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par le Code des sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA. Au 30 juin 2018, Aedifica a pris en gage 3.258 actions propres.

15.9 Accords importants auxquels Aedifica est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle d'Aedifica à la suite d'une OPA

Les conventions de crédit du 10 juillet 2014, 15 juin 2016, 24 février 2017 et 14 novembre 2017 (crédits bilatéraux conclus avec BNP Paribas Fortis) comportent une clause prévoyant que toutes les sommes dues par Aedifica en vertu de ces conventions, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, deviendront immédiatement et sans préavis exigibles et toutes obligations encore à exécuter par les banques seront immédiatement résiliées de plein droit sauf accord contraire et unanime des banques, en cas de changement de contrôle d'Aedifica, le contrôle étant ici défini comme la détention par un actionnaire de minimum 50 % du capital plus une action ou de minimum 50 % des droits de vote plus un droit de vote.

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

La convention de crédit conclue le 7 juin 2016 avec Caisse d'Epargne Hauts De France Europe (« CEHDF ») comporte une clause de dénonciation du crédit en cas de changement de contrôle d'Aedifica, le contrôle étant défini par référence à la participation dans le capital d'Aedifica (plus de 50 %) ou par référence au droit ou à la possibilité de contrôler, directement ou indirectement, la gestion de la société ou la composition de la majorité de son conseil d'administration.

La convention de crédit conclue le 4 janvier 2018 avec Caisse d'Epargne Hauts De France (« CEHDF ») comporte une clause de dénonciation du crédit en cas de changement de contrôle d'Aedifica. Le changement de contrôle est défini ici comme (i) la détention, de manière directe ou indirecte, d'au moins 50 % des actions Aedifica par une ou plusieurs personnes agissant de concert, ou (ii) le pouvoir de droit ou de fait d'exercer une influence décisive sur la désignation de la majorité des administrateurs d'Aedifica ou sur l'orientation de la gestion.

Les conventions de crédit conclues le 14 juin 2014, le 13 novembre 2014 et le 25 mai 2018 avec Banque Européenne du Crédit Mutuel comportent une clause de dénonciation du crédit en cas de changement de contrôle d'Aedifica au bénéfice d'un ou plusieurs investisseurs agissant de concert, le contrôle et l'action de concert étant définis par référence au Code des sociétés.

Les conventions de crédit conclues le 27 novembre 2014, le 27 juin 2016 et le 14 mai 2018 avec Belfius Banque SA comportent une clause de dénonciation du crédit en cas de modification de l'administration de la Société ou si l'un des membres ou associés actifs ou solidairement responsables ou l'un des actionnaires majoritaires se retire ou décède.

Les conventions de crédit conclues le 19 février 2016, 20 septembre 2016, 14 février 2017 et 15 mai 2018 avec ING Belgique comportent une clause prévoyant que toutes les sommes dues par Aedifica en vertu de ces conventions, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, deviendront immédiatement et sans préavis exigibles et toutes obligations encore à exécuter par les banques seront immédiatement résiliées de plein droit sauf accord contraire et unanime des banques, en cas de changement de contrôle d'Aedifica. Le contrôle est défini ici comme (i) la détention, directement ou indirectement, par une personne de plus de 50 % des actions, des droits de vote ou des droits semblables ou (ii) la possibilité de contrôler, directement ou indirectement, en vertu d'une convention et par l'exercice du droit de vote, la composition de la majorité de son conseil d'administration ou de

donner aux administrateurs des instructions relatives aux directives auxquelles ils doivent se conformer.

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

Les conventions de crédit conclues le 3 février 2017 et le 15 mai 2018 avec la Banque Triodos SA comportent une clause de dénonciation du crédit s'il y a une modification substantielle de la structure de l'actionnariat susceptible d'avoir une incidence sur l'appréciation globale du risque par la Banque Triodos ; ou s'il y a un désaccord entre les administrateurs ou les associés ; ou si la Société est ingouvernable, quelle que soit la raison.

Les conventions de crédit conclues le 20 décembre 2017 avec la banque d'épargne Argenta Spaarbank et la compagnie d'assurance Argenta Assuranties comportent une clause de dénonciation du crédit en cas de changement de contrôle d'Aedifica. Le changement de contrôle est défini ici comme la détention, de manière directe ou indirecte, d'au moins 50 % des actions Aedifica par un seul actionnaire.

La convention de crédit syndiquée conclue le 29 juin 2018 avec les banques du Groupe BPCE (notamment Natixis, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Hauts De France, Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Bourgogne Franche-Comté, Caisse d'Epargne et de Prévoyance de Rhône Alpes, Caisse d'Epargne et de Prévoyance Grand Est Europe, Caisse d'Epargne Loire Drôme Ardèche, Caisse d'Epargne et de Prévoyance d'Auvergne et du Limousin, Banque Populaire Bourgogne Franche Comté, Banque Populaire Val de France et Banque Populaire Alsace Lorraine Champagne) comporte une clause de dénonciation de tous les crédits en cas de changement de contrôle d'Aedifica. Le changement de contrôle est défini ici comme l'acquisition du contrôle par un seul actionnaire, au sens de l'article 5 du Code des sociétés.

15.10 Accords entre Aedifica et les membres de son organe d'administration ou son personnel, qui prévoient des indemnités si les membres de l'organe d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition

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

vant une offre publique d'acquisition sans qu'il soit question d'une faute grave, le CEO aura droit à une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération.

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

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

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

- 1° n'ont jamais exercé un mandat de membre exécutif du conseil d'administration, ou une fonction de membre du comité de direction ou de délégué à la gestion journalière, ni auprès d'Aedifica, ni auprès d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 2° n'ont jusqu'à présent siégé au conseil d'administration qu'en tant qu'administrateur non exécutif pendant moins de trois mandats successifs, et pour une période inférieure à douze ans ;
- 3° n'ont pas fait partie du personnel de direction, au sens de l'article 19,2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica. De plus, elles n'ont jamais été employées d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 4° n'ont jamais reçu de rémunération ou un autre avantage significatif de nature patrimoniale d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica, en dehors des honoraires et jetons de présence perçus comme membre non exécutif du conseil d'administration ;
- 5° ne détiennent aucun droit social représentant le capital d'Aedifica ;
- 6° n'entretiennent, ni ont entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec Aedifica ou une société ou personne liée à Aedifica, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, de membre du conseil d'administration ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19,2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'une société ou personne entretenant une telle relation ;
- 7° n'ont pas été au cours des trois dernières années, associé ou salarié du commissaire d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 8° ne sont pas membres exécutifs de l'organe de gestion d'une autre société dans laquelle M. Stefaan Gielens

et/ou Mme Laurence Gacoin et/ou Mme Sarah Everaert et/ou M. Charles-Antoine van Aelst et/ou M. Sven Bogaerts et/ou Mme Ingrid Daerden siègent en tant que membres non exécutifs de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance, ni entretiennent d'autres liens importants avec M. Stefaan Gielens et/ou Mme Laurence Gacoin et/ou Mme Sarah Everaert et/ou M. Charles-Antoine van Aelst et/ou M. Sven Bogaerts et/ou Mme Ingrid Daerden du fait de fonctions occupées dans d'autres sociétés ou organes ;

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

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

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

17. DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

La déclaration de gouvernance d'entreprise (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques) est donnée dans le chapitre intitulé « Déclaration de gouvernance d'entreprise », en pages 140 à 157 du présent rapport financier annuel.

Fait à Bruxelles, le 4 septembre 2018.





EPRA¹

1%

EPRA Vacancy Rate

17,1%

pondération dans l'indice
EPRA belge

3,25 €/action

EPRA Earnings*

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

EPRA

DEPUIS LE 18 MARS 2013, L'ACTION AEDIFICA EST INCLUSE DANS L'INDICE « 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 260 membres et représentant plus de 450 milliards € d'actifs. Les indices EPRA sont, quant à eux, les indices de référence les plus utilisés dans le monde de l'immobilier coté ; ils rassemblent plus de 100 sociétés, représentant une capitalisation boursière de plus de 200 milliards €. Les règles suivies pour l'inclusion dans les indices sont publiées sur le site web de l'EPRA.

Au 30 juin 2018, Aedifica est reprise dans l'indice EPRA européen et belge avec une pondération de l'ordre de respectivement 0,6 % et 17,1 %.

Le conseil d'administration de l'European Public Real Estate Association (« EPRA ») a publié, en novembre 2016, une mise à jour du rapport intitulé « EPRA Reporting : Best Practices Recommendations Guidelines » (« EPRA Best Practices »). Le rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Ce document reprend ces recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance financière applicables aux sociétés immobilières cotées.

Aedifica s'inscrit dans cette tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des recommandations formulées par l'EPRA. Les quelques indicateurs EPRA qui sont considérés comme des indicateurs alternatifs de performance (APM) sont aussi commentés dans la note annexe 57 des états financiers de ce rapport financier annuel.

Le 24 septembre 2014, Aedifica a obtenu le « EPRA Silver Award » et le « EPRA Most Improved Award » pour son rapport financier annuel 2012/2013.

Le 9 septembre 2015, Aedifica a obtenu pour la première fois le « EPRA Gold Award » pour son rapport financier annuel 2013/2014, rejoignant ainsi le peloton de tête des 104 sociétés évaluées. Cette performance a été répétée en septembre 2016 pour le rapport financier annuel 2014/2015, en septembre 2017 pour le rapport financier annuel 2015/2016, et en septembre 2018 pour le rapport financier annuel 2016/2017.

— SZ AGO Kreischa - Kreischa - Allemagne —



2014



2014



2015 - 2016



2017 - 2018



Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

		30 juin 2018	30 juin 2017
EPRA Earnings*	x €1.000	58.403	47.964
Résultat provenant des activités opérationnelles	€ / action	3,25	3,15
EPRA NAV*	x €1.000	983.297	890.714
Valeur intrinsèque ajustée pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme	€ / action	54,02	49,55
EPRA NNAV*	x €1.000	934.781	845.038
EPRA NAV* ajustée pour tenir compte des justes valeurs des instruments de couverture de la dette et des impôts différés	€ / action	51,36	47,01
EPRA Net Initial Yield (NIY)	%	5,2	5,2
Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			
EPRA Topped-up NIY	%	5,2	5,2
Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA NIY relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives			
EPRA Vacancy Rate	%	1	1
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total			
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)*	%	16	17
Coûts administratifs et opérationnels (y compris les coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts			
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)*	%	16	17
Coûts administratifs et opérationnels (diminué des coûts directs des immeubles non loués) divisés par les revenus locatifs bruts			

Ces données ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont pas soumises à un contrôle de la part des autorités publiques. Le Commissaire a vérifié (au moyen d'une revue limitée) si ces données étaient calculées conformément aux définitions reprises dans l'EPRA Best Practices Recommendations Guidelines et si les données financières utilisées dans le calcul de ces ratios concordaient avec les données comptables telles qu'incluses dans les états financiers consolidés audités.

« L'inclusion dans les indices EPRA a toujours constitué pour Aedifica un objectif important. Il s'agit d'une reconnaissance de sa volonté d'amélioration permanente, facilitant l'accès à de nouveaux investisseurs potentiels, attirés par le succès de la société. »

Stefaan Gielens, CEO

EPRA Earnings* (x1.000 €)

	30 juin 2018	30 juin 2017
Résultat net (part du groupe) selon les états financiers IFRS	71.855	63.358
Ajustements pour calculer l'EPRA Earnings* :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-15.018	-10.357
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-789	-1.459
(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	344	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets des débouclages	2.157	-5.119
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-146	1.541
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	0	0
EPRA Earnings* (part du groupe)	58.403	47.964
Nombre d'actions (dénominateur IAS 33)	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* par action (EPRA EPS* - en €/action)	3,25	3,15

EPRA Net Asset Value* (NAV) (x1.000 €)

	30 juin 2018	30 juin 2017
Valeur intrinsèque selon les états financiers (part du groupe)	941.647	853.561
Valeur intrinsèque selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	51,74	47,48
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres (sur base diluée)	0	0
Valeur intrinsèque diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	941.647	853.561
À inclure :		
(i.a) Réévaluation des immeubles de placement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0
(i.b) Réévaluation des projets de développement (si le « cost model » de IAS 40 est appliqué)	0	0
(i.c) Réévaluation des autres actifs non courants	0	0
(ii) Réévaluation des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation des actifs destinés à la vente	0	0
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	35.439	34.055
(v.a) Impôts différés	6.211	3.098
(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 NAV* (part du groupe)	983.297	890.714
Nombre d'actions	18.200.829	17.975.820
EPRA NAV* (en €/action) (part du groupe)	54,02	49,55

EPRA Triple Net Asset Value* (NNNAV) (x1.000 €)

	30 juin 2018	30 juin 2017
EPRA NAV* (part du groupe)	983.297	890.714
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-35.439	-34.055
(ii) Juste valeur de la dette	-6.866	-8.523
(iii) Impôts différés	-6.211	-3.098
EPRA NNNAV* (part du groupe)	934.781	845.038
Nombre d'actions	18.200.829	17.975.820
EPRA NNNAV* (en €/action) (part du groupe)	51,36	47,01

EPRA Net Initial Yield (NIY) et EPRA Topped-up NIY (x1.000 €)

	30 juin 2018					Total
	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel	
Immeubles de placement - pleine propriété	1.426.736	206.938	67.606	35.183	0	1.736.463
Immeubles de placement - parts dans co-entreprises ou fonds	0	0	0	0	0	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	4.070	0	0	-	-	4.070
Moins : Projets de développement	-	-	-	-35.183	-	-35.183
Immeubles de placement en exploitation	1.430.806	206.938	67.606	0	0	1.705.350
Abattement des frais de transaction estimés	51.721	5.175	1.749	0	0	58.645
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.482.527	212.113	69.355	0	0	1.763.995
Revenus locatifs bruts annualisés	81.610	10.681	4.233	0	0	96.524
Charges immobilières ¹	-1.477	-3.623	-28	0	-182	-5.311
Revenus locatifs nets annualisés	80.133	7.058	4.205	0	-182	91.213
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	0	0	0	0	0	0
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	80.133	7.058	4.205	0	-182	91.213
EPRA NIY (en %)	5,4	3,3	6,1	0,0	-	5,2
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,4	3,3	6,1	0,0	-	5,2

	30 juin 2017					Total
	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel	
Immeubles de placement - pleine propriété	1.240.021	215.205	68.009	17.174	0	1.540.409
Immeubles de placement - parts dans co-entreprises ou fonds	0	0	0	0	0	0
Actifs destinés à la vente (y compris parts dans co-entreprises)	4.440	0	0	-	-	4.440
Moins : Projets de développement	-	-	-	-17.174	-	-17.174
Immeubles de placement en exploitation	1.244.461	215.205	68.009	0	0	1.527.675
Abattement des frais de transaction estimés	42.165	5.914	1.779	0	0	49.858
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	1.286.626	221.119	69.788	0	0	1.577.533
Revenus locatifs bruts annualisés	71.372	10.702	4.451	0	0	86.525
Charges immobilières ¹	-909	-3.413	-34	0	-197	-4.552
Revenus locatifs nets annualisés	70.463	7.289	4.417	0	-197	81.973
Plus : Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer	0	0	0	0	0	0
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	70.463	7.289	4.417	0	-197	81.973
EPRA NIY (en %)	5,5	3,3	6,3	0,0	-	5,2
EPRA Topped-up NIY (en %)	5,5	3,3	6,3	0,0	-	5,2

1. Le périmètre des charges immobilières à exclure pour le calcul de l'EPRA Net Initial Yield est défini dans l'EPRA Best Practices et ne correspond pas aux « charges immobilières » telles que présentées dans les comptes IFRS consolidés.

Immeubles de placement - Données de location (x1.000 €)

	30 juin 2018						
	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs nets	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
Secteur							
Immobilier de santé	76.446	75.057	743.453	81.610	0	86.346	0
Immeubles à appartements	10.418	6.323	95.683	10.682	939	10.799 ⁴	9
Hôtels	4.186	4.179	35.564	4.233	0	4.042	0
Non alloué	0	0					
Inter-sectoriel	-182	-182					
Total des immeubles de placement en exploitation	90.868	85.377	874.699	96.525	939	101.187	1
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2017/2018	729	698					
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0					
Autres ajustements	0	0					
Total des immeubles de placement en exploitation	91.597¹	86.075²					

	30 juin 2017						
	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs nets	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Vacancy rate (en %)
Secteur							
Immobilier de santé	63.933	63.062	656.704	71.372	0	77.319	0
Immeubles à appartements	10.587	6.645	105.597	10.702	1.073	11.872 ⁴	9
Hôtels	4.095	4.065	35.564	4.451	16	4.137	0
Non alloué	0	0					
Inter-sectoriel	-197	-197					
Total des immeubles de placement en exploitation	78.419	73.575	797.865	86.525	1.089	93.328	1
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2016/2017	516	480					
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0					
Autres ajustements	0	0					
Total des immeubles de placement en exploitation	78.935¹	74.055²					

1. Le total des « revenus locatifs bruts de la période » défini dans l'EPRA *Best Practices*, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat locatif net » des comptes IFRS consolidés.

2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA *Best Practices*, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.

3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 juin 2017 ou au 30 juin 2018.

4. Cette VLE ne tient pas compte d'une occupation meublée.

Immeubles de placement - Revenus locatifs nets à périmètre constant (x1.000 €)

	30 juin 2018				Revenus locatifs nets de la période ²	30 juin 2017	Evolution des revenus locatifs nets à périmètre constant
	Revenus locatifs nets à périmètre constant ¹	Acquisitions	Cessions	Mises en exploitation		Revenus locatifs nets à périmètre constant ¹	
Secteur							
Immobilier de santé	49.221	22.239	0	3.597	75.057	48.597	1%
Immeubles à appartements	6.157	0	-2	166	6.321	5.738	7%
Hôtels	4.106	0	696	78	4.879	3.871	6%
Non alloué	0	0	0	0	0	0	-
Inter-sectoriel	-16	0	0	-166	-182	-16	-
Total des immeubles de placement en exploitation	59.468	22.239	693	3.675	86.075	58.190	2%
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice					0		
Immeubles détenus en vue de la vente					0		
Autres ajustements					0		
Total des immeubles de placement en exploitation					86.075		

1. Immeubles de placement en exploitation détenus sur deux exercices consécutifs.

2. Le total des « revenus locatifs nets de la période » défini dans l'EPRA *Best Practices*, réconcilié avec le compte de résultats consolidés IFRS, correspond au « résultat d'exploitation des immeubles » des comptes IFRS consolidés.

Immeubles de placement - Données de valorisation (x1.000 €)

	30 juin 2018			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA NIY (en %)	Taux de réversion ¹ (en %)
Secteur				
Immobilier de santé	1.430.806	22.475	5,4	5
Immeubles à appartements	206.938	2.474	3,3	-8 ¹
Hôtels	67.606	277	6,1	-5
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	1.705.350	25.226	5,2	4
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
Projets de développement	35.183	-10.208		
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	1.740.533	15.018		

	30 juin 2017			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA NIY (en %)	Taux de réversion ¹ (en %)
Secteur				
Immobilier de santé	1.244.461	18.782	5,5	8
Immeubles à appartements	215.205	217	6,4	1 ¹
Hôtels	68.009	-2.880	6,3	-8
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	1.527.675	16.119	5,2	6
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
Projets de développement	17.174	-5.762		
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	1.544.849	10.357		

1. Ce taux de réversion ne tient pas compte d'une occupation meublée de certains appartements.

Immeubles de placement - Durée des baux

	30 juin 2018				
	Durée résiduelle moyenne ¹ (en années)	Loyer en cours des baux venant à échéance (x1.000 €)			
		A un an au plus	A plus d'un an et moins de deux ans	A plus de deux ans et moins de cinq ans	A plus de cinq ans
Secteur					
Immobilier de santé	22	0	0	899	80.711
Immeubles à appartements	4	4.605	6.077	0	0
Hôtels	25	0	31	0	4.202
Total des immeubles de placement en exploitation y compris les actifs détenus en vue de la vente*	20	4.605	6.108	899	84.913

1. Résiliation au prochain break possible.

Immeubles en construction ou en développement (en millions €)

	30 juin 2018							
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m ²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	37	417	5	459	2021/2022	± 118.000	100	25,4

	30 juin 2017							
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m ²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	17	104	1	122	2019/2020	± 95.000	98	7,5

La ventilation de ces projets est fournie en section 4.2 du rapport immobilier ci-joint.

EPRA Cost ratios* (x1.000 €)

	30 juin 2018	30 juin 2017
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-14.402	-13.206
Charges relatives à la location	-80	-48
Récupération de charges immobilières	84	40
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-985	-917
Frais techniques	-1.379	-1.247
Frais commerciaux	-552	-567
Charges et taxes sur immeubles non loués	-136	-165
Frais de gestion immobilière	-1.273	-998
Autres charges immobilières	-1.281	-1.026
Frais généraux de la société	-10.963	-8.544
Autres revenus et charges d'exploitation	2.163	266
EPRA Costs (including direct vacancy costs)* (A)	-14.402	-13.206
Charges et taxes sur immeubles non loués	136	165
EPRA Costs (excluding direct vacancy costs)* (B)	-14.266	-13.041
Revenu locatif brut (C)	91.677	78.983
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* (A/C)	16%	17%
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* (B/C)	16%	17%
Frais généraux et d'exploitation capitalisés (part des co-entreprises incluse)	85	78

Aedifica active certains frais de project management.

EPRA Capex (x1.000 €)

	30 juin 2018	30 juin 2017
Investissements liés aux immeubles de placement		
(1) Acquisitions	127.250	333.028
(2) Développement	63.900	47.451
(3) Immeubles en exploitation	3.677	6.364
(4) Autres (intérêts intercalaires et project management)	567	400
Investissements	195.394	387.243

Les données ci-dessus proviennent de la note annexe 29 des états financiers consolidés.



RAPPORT IMMOBILIER

5,7 %

rendement brut moyen
en juste valeur

30 %

part du portefeuille en Allemagne
et aux Pays-Bas

20 ans

durée moyenne résiduelle
des baux en cours

1,7 milliard €

juste valeur des immeubles
de placement

RAPPORT IMMOBILIER

1. LE MARCHÉ IMMOBILIER

Au moment de la rédaction des sections 1.1 et 1.2.1 du présent rapport immobilier, les données sur l'évolution des marchés immobiliers, telles qu'enregistrées par le SPF Economie, n'étaient disponibles que jusqu'au 31 mars 2018. En conséquence, le présent chapitre doit être lu en sachant que pour les sections 1.1 et 1.2.1 ci-dessous, les commentaires tiennent compte de données publiées jusqu'au 31 mars 2018.

— Martha Flora Hoorn - Hoorn - Pays-Bas —



1.1 Le marché résidentiel belge¹

L'activité dans la zone euro, après avoir bien progressé en 2017, s'est ralentie au début de cette année. L'activité économique belge a cru de 1,7 % en 2017. En 2018, l'activité en Belgique devrait progresser de 1,5 % selon les projections publiées le 15 juin 2018 dans le Bulletin économique de la BCE.

En 2016 et 2017, la croissance économique alla de pair avec une création plus intensive d'emplois que par le passé. Selon les prévisions, le taux de chômage se stabilisera en 2018 aux alentours de 6,7 %. L'inflation, quant à elle, devrait s'établir à 2,1 %.

L'indice de confiance des consommateurs montre une légère baisse au premier trimestre 2018, après une tendance la hausse sur la période 2013-2017.

Après la conjoncture exceptionnelle de ces 20 dernières années et malgré un ralentissement en 2009 suite à la crise du « subprime », l'immobilier résidentiel belge a continué à progresser en 2017, grâce au contexte actuel plutôt favorable. Les prix se sont toutefois stabilisés au début 2018.

Selon Statbel, l'office belge de statistique, le prix d'une maison d'habitation ordinaire en Belgique s'élevait en moyenne à 221.061 € au premier trimestre 2018, soit 3,5 % de plus qu'au premier trimestre 2017. Le prix d'une villa était de 362.913 € (soit 1,3 % de plus) et celui d'un appartement de 226.901 € (soit 1,5 % de plus). Toujours au premier trimestre 2018, le volume des ventes d'appartements a baissé de 3 % contrairement aux unifamiliales et villas qui ont enregistré une progression respective de 3,3 % et 4,1 %.

En Région flamande, une maison ordinaire coûtait en moyenne 240.319 € au premier trimestre 2018, soit 2,7 % de plus qu'au premier trimestre 2017. Le prix d'une villa était de 384.952 € (soit 0,5 % de plus) et celui d'un appartement de 232.564 € (soit 1,5 % de plus).

En Région wallonne, une maison ordinaire coûtait en moyenne 164.583 € au premier trimestre 2018, soit 3,2 % de plus qu'au premier trimestre 2017. Le prix d'une villa était de 289.618 € (soit 2,2 % de plus) et celui d'un appartement de 172.186 € (soit 4,2 % de moins).

La plus forte hausse a été enregistrée en Région bruxelloise. Une maison ordinaire coûtait en moyenne 442.726 € au premier trimestre 2018, soit 12,0 % de plus qu'au premier trimestre 2017. Le prix d'une villa était de 1.122.510 € (soit 12,9 % de plus) et celui d'un appartement de 250.137 € (soit 5,9 % de plus).

Le volume du marché locatif reste stable en Belgique. Par contre, les loyers sont en hausse à cause de plusieurs facteurs. D'une part, les loyers bénéficient de l'indexation

1. Rédigé en français le 12 juillet 2018 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de, IP Belgium SPRL.

ce qui garantit une augmentation des loyers tous les ans. D'autre part, la pénurie des biens en location sur le marché immobilier, ainsi que l'amélioration de la qualité de l'habitat grâce aux rénovations récentes et à la forte progression du marché primaire (immeubles neufs mis en location) ont également contribué dans une large mesure à une hausse des loyers. En parallèle, et suite à une demande croissante, le nombre de logements gérés par les AIS (Agence Immobilière Sociale) est en forte augmentation.

La Belgique, avec un taux supérieur à 70 %, présente un des taux de propriété les plus élevés d'Europe. Ce taux est encore plus fort en Flandre. A Bruxelles en revanche, comme dans la plupart des grandes villes, on y observe un taux de propriétaires-occupants inférieur à 50 %. Le solde du parc immobilier bruxellois étant mis en location.

Les rendements immobiliers à Bruxelles se situent dans une fourchette allant de 2,5 % à 5,0 % brut pour des biens qui sont en bon état locatif. En province, ces rendements ont tendance à légèrement augmenter et plus particulièrement en Région wallonne.

Les loyers sont plus élevés lorsqu'il s'agit de locations de biens meublés. Bien souvent le propriétaire présente divers services compris dans le prix de location (connexion internet, tv, nettoyage, blanchisserie, etc.). Après déduction des différents frais à charge du propriétaire en tenant compte d'une certaine vacance locative liée à un taux de rotation plus important, des frais de gestion et de remise en état locatif, on arrive bien souvent à des rendements nets similaires à des locations classiques ou 'non-meublées'.

Les facteurs traditionnels qui ont soutenu et contribué à la stabilité du marché résidentiel belge sur ces dernières années ont été les suivants :

- Le belge a toujours eu une brique dans le ventre avec un taux de propriétaires exceptionnellement élevé. Avec plus de 70 % de propriétaires, la Belgique se retrouve en tête de peloton en Europe. La propriété est considérée comme une valeur refuge, comme un rempart contre l'inflation, comme une garantie contre la précarité et constitue l'élément fondamental de la pension d'une grande majorité des belges.
- Grâce au secteur public qui est important en Belgique, le marché a connu une stabilité en termes de revenu. De surcroît, le pouvoir d'achat des belges a pu se maintenir grâce à l'indexation des salaires. Dans les années à venir, ce facteur de stabilité risque d'être mis à mal dans un contexte où aussi bien les Etats que les entreprises sont contraintes à réduire leurs coûts.
- Les frais de transaction restent très élevés en Belgique ce qui limite la liquidité du marché et renforce encore plus la stabilité de ce dernier. Ces frais sont régionalisés

et ont toutefois tendance à baisser avec dans certains cas des incitants fiscaux qui sont accordés.

- L'évolution démographique est en croissance en Belgique et plus particulièrement en Région bruxelloise. La croissance de la population en Région de Bruxelles-Capitale (+22 % entre 2017 et 2070) est supérieure à celle attendue dans les autres régions (+19,6 % pour la Région flamande et +16,6 % pour la Région wallonne). La Région de Bruxelles-Capitale attire une proportion importante d'immigrants étrangers (autour de 30 % de l'immigration internationale des étrangers). La structure d'âge de la population bruxelloise est et reste en projection nettement plus jeune que celle des deux autres régions.
- On dénombre aussi une très forte demande de logements plus petits pour des ménages de taille plus réduite liée entre autres au vieillissement de la population.

Les facteurs exceptionnels soutenant la dynamique des prix sont les suivants :

- Les taux d'intérêt, avec un niveau moyen à 2,0 % sur les nouveaux contrats immobiliers, se situent à un niveau plancher historique. Le bas niveau des taux d'intérêt est probablement le moteur principal pour soutenir les prix sur le marché de l'immobilier résidentiel, induisant un recours accru au crédit hypothécaire. Toutefois, les crédits ne suivent pas parfaitement l'évolution des prix de l'immobilier, en raison notamment d'une politique de crédit plus restrictive menée par les banques exigeant plus de fonds propres (en moyenne aux alentours de 20 %) lors d'un achat immobilier. La Banque Nationale veut que les banques belges créent une réserve de capital supplémentaire pour couvrir les risques liés à leurs hypothèques. Pour les jeunes ménages, cet apport de fonds propres constitue bien souvent un maximum. Les parents contribuent de plus en plus souvent au niveau de l'apport. Pour diminuer les charges mensuelles, le nombre de prêts dont l'échéance est supérieure à 25 ans a tendance à augmenter.
- Avec un taux sans risque (OLO à 10 ans) à 0,7 % l'immobilier reste un achat attractif pour des acheteurs-investisseurs.
- La présence grandissante d'étrangers avec un pouvoir d'achat plus élevé a fortement contribué à soutenir certains segments du marché résidentiel en Belgique et plus particulièrement dans les communes situées au sud-ouest de Bruxelles. On constate toutefois que la présence des français sur notre territoire se fait moins ressentir que les années précédentes.

Sur base des perspectives démographiques et des chiffres de l'OCDE, on estime qu'il y aurait un besoin annuel de 3.000 à 4.000 nouveaux lits en maisons de repos en Belgique d'ici 2030.

1.2 Le marché du logement des seniors

1.2.1 Belgique'

En Belgique, le nombre de lits MR et MRS a connu une augmentation constante au cours des dernières années pour se situer aujourd'hui autour de 146.000 unités réparties sur l'ensemble du territoire. Au vu des perspectives démographiques et de l'augmentation de l'espérance de vie, il apparaît qu'il existe toujours un déficit entre cette augmentation de l'offre (de l'ordre de 2.000 à 2.500 unités par an) et celle de la demande. La répartition de ces lits entre type d'opérateurs demeure relativement stable au fil des ans. En Flandre, le secteur public gère de l'ordre de 30 % des lits, le secteur associatif de l'ordre de 37 % et le secteur privé gère les 33 % restants. En Wallonie, le secteur public gère de l'ordre de 29 % des lits, le secteur associatif de l'ordre de 21 % et le secteur privé gère les 50 % restants. La professionnalisation du secteur pousse les opérateurs privés à se concentrer et se structurer. C'est ainsi que les trois principaux opérateurs privés du pays (Armonea, Orpea, Senior Living Group) gèrent aujourd'hui plus de 23.000 lits, soit près de 15 % du total des lits en Belgique.

Au vu des derniers chiffres sur l'espérance de vie en Belgique et en Europe, il apparaît que celle-ci continue d'augmenter pour atteindre aujourd'hui 78,2 ans pour les hommes et 83,2 ans pour les femmes. Cette tendance se confirmera dans les années à venir jusqu'à atteindre à 81 ans et 85,7 ans respectivement pour les hommes et les femmes en 2030. Si la durée durant laquelle les personnes âgées souffrent de problèmes de santé reste stable (environ 15 ans pour les hommes, 18 ans pour les femmes), les progrès en termes de soins de santé, de domotique et de soins à domicile jouent un rôle de plus en plus important et permettent de limiter l'entrée précoce en maison de repos. Ainsi, l'entrée en maison de repos a tendance à se faire après 80 ans tandis que la durée moyenne du séjour demeure stable autour de 580 – 590 jours.

De plus, les dernières perspectives démographiques d'Eurostat montrent que le vieillissement démographique se poursuit en Europe et en Belgique également. Ainsi, le nombre de personnes âgées de 80 ans et plus devrait passer en valeur absolue de 610.000 à 790.000 personnes en 2030 en Belgique, soit une croissance de 180.000 personnes en 15 ans, ou 12.000 personnes par an. D'après l'OCDE, le besoin de soins en maisons de repos augmente avec l'âge. Ainsi, 25 % des personnes

âgées de 75 ans auraient besoin de soins en maisons de repos, ils seraient de 30 % à 40 % une fois âgés de 80 ans, et même plus de 50% une fois atteint l'âge de 85 ans et plus. Ainsi, sur base des perspectives démographiques et des chiffres de l'OCDE, on estime qu'il y aurait un besoin annuel de nouveaux lits en maisons de repos compris entre 3.000 et 4.000 par an. A noter que la pression est plus importante en Flandre qu'à Bruxelles ou qu'en Wallonie.

Dans ce contexte, il apparaît logique que l'immobilier de santé en tant qu'investissement immobilier suscite de plus en plus d'intérêt. Les contrats (très) long terme conclus avec les opérateurs, les loyers indexés, les baux triple A sont en effet déterminants, tant pour les SIR qui ont été les premières à se lancer dans ce marché que pour les assureurs et les fonds de pension. Les questions principales qui se posent pour les investisseurs sont donc la solvabilité de l'opérateur et la pérennité des subsides dans un contexte où la sixième réforme de l'Etat a transféré les compétences de soins de santé aux personnes âgées du Fédéral vers les entités fédérées.

C'est ainsi que depuis 2012, ce sont en moyenne plus de 200 millions € qui sont investis chaque année dans le secteur des maisons de repos en Belgique (même près de 300 millions € en 2015 et 2016) et la tendance est à la hausse. Cet attrait grandissant pour l'investissement dans l'immobilier des soins de santé, la professionnalisation accrue des opérateurs du secteur, les taux d'intérêt toujours à des niveaux historiquement bas ont entraîné une compression des taux de rendements ces dernières années. Encore observés à plus de 6 % en 2011 – 2012, les taux de rendements dits « prime » (basés sur des contrats à long terme triple net) sont aujourd'hui sous la barre des 5 %. Dans ce cadre, les exigences de qualité et de polyvalence, ou d'une manière générale de pérennité de l'investissement, sont d'autant plus importantes. En effet, avec des rendements de ce niveau, une erreur d'appréciation ne pardonne pas.

Afin d'augmenter la flexibilité et la complémentarité des biens immobiliers, plusieurs initiatives ont été prises ces dernières années afin de rassembler des lieux de résidence de différentes groupes de personnes dépendantes (qu'ils s'agissent de résidence-services, de logements pour jeunes handicapés, etc.).

Ainsi, au vu des perspectives démographiques et des spécificités du secteur des maisons de repos, il apparaît



— Seniorenrezidenz Laurentiusplatz - Wuppertal - Allemagne —

clair que le marché de l'investissement devrait continuer à bien se porter dans les années à venir, attirant peut-être de nouveaux acteurs, mais confirmant en tout état de cause la présence des acteurs déjà présents (SIR et assureurs), ces derniers bénéficiant d'une connaissance profonde du secteur. A noter toutefois que les taux de rendement ne devraient plus connaître de compression dans les mois à venir.

1.2.2 Allemagne²

Tendances générales

Le marché de la santé constitue un pôle de croissance important en Allemagne. Selon le Statistisches Bundesamt, le nombre de personnes en Allemagne nécessitant des soins conformément aux dispositions du code de la sécurité sociale s'élève à trois millions. La part des personnes dépendantes au sein de la population totale devrait augmenter de manière significative au cours des années à venir. Selon les dernières données disponibles (établies à fin 2015), l'Allemagne compte environ 82,2 millions d'habitants, dont environ 17,3 millions ont plus de 65 ans et environ 2,9 millions nécessitent des soins. Parmi ces 2,9 millions de personnes dépendantes, 2,08 millions (73 %) sont soignées à la maison (67 % par les membres de leur famille et 33 % par des services de soins à domicile) et 783.000 personnes résident à temps plein dans des maisons de repos. D'ici 2030, le nombre de personnes nécessitant des soins s'élèverait à 3,5 millions, alors que le nombre de membres de famille soignants de manière informelle diminuerait. Ce phénomène est dû aux évolutions dans la structure démographique de la population, aux changements dans les cellules familiales, à la distance accrue entre les domiciles des membres d'une même famille et l'âge croissant des femmes continuant à travailler. Le vieillissement de la population s'amplifiera avec la génération des baby-boomers (nés entre 1956 et 1965) qui ont déjà atteint ou qui atteindront 60 ans dans les prochaines années. En conséquence, le besoin en logements spécifiques pour personnes âgées augmentera dans les prochaines décennies.

Actuellement, il existe en Allemagne environ 930.000 lits répartis dans plus de 13.500 établissements d'habitation et de soins, dont 94 % sont destinés aux seniors et 6 % aux personnes en situation de handicap, de troubles psychiques ou atteintes d'une maladie incurable. Ces



— La Ferme Blanche - Remicourt - Belgique —

établissements sont exploités par des organismes sans but lucratif (environ 53 %), des opérateurs privés (environ 42 %) ou des opérateurs publics (environ 5 %), dans un marché très fragmenté. La part de marché des cinq plus grands exploitants est estimée à environ 11 %.

Selon diverses études de marché, la capacité des établissements d'habitation et de soins devrait augmenter d'environ 340.000 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

En 2018, le marché de l'immobilier de santé en Allemagne a connu un début dynamique. Pendant le premier trimestre de l'année, le montant investi dans les établissements d'habitation et de soins et les maisons de repos s'est élevé à environ 339 millions €, ce qui représente deux fois plus par rapport au volume d'investissements de l'année précédente (166 millions €).

Par rapport à l'année précédente, le volume de transactions des investisseurs locaux a augmenté de 50 millions € pour atteindre environ 149 millions €. Malgré cette croissance, la part des investisseurs locaux dans le volume global de transactions s'est réduite à 44 %. Cette diminution s'explique par l'activité élevée des investisseurs internationaux, ayant plus que doublé leur volume de transactions pour atteindre 190 millions € ; la part des investisseurs internationaux dans le volume de transactions du marché de l'immobilier de santé en Allemagne s'est élevée à 56 %. Ceci résulte notamment de l'activité des investisseurs belges (représen-

Le vieillissement de la population et l'amélioration de l'espérance de vie touchent l'Allemagne en particulier. La capacité des établissements d'habitation et de soins devrait augmenter d'environ 340.000 unités d'ici 2030.

1. Rédigé en français le 2 juillet 2018 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de, Winssinger & Associés SA.

2. Rédigé en anglais le 29 juin 2018 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de, CBRE GmbH. Traduction par Aedifica.

tant 44 % du volume de transactions), suivis par les investisseurs luxembourgeois (5 %) et français (4 %).

Par rapport à la fin de l'année 2017, le rendement « prime » est resté stable à 5,0 %. L'immobilier de santé est de plus en plus considéré comme une catégorie d'actifs durable et reconnue, de ce fait, des transactions avec des rendements inférieurs à 5 % ont déjà été ponctuellement enregistrées. En outre, les sites d'immobilier de santé sont de moins en moins déclarés obsolètes, grâce à une amélioration de la qualité des immeubles par rapport au passé. Il en résulte que la prime de risque pour l'immobilier de santé en tant que catégorie d'actifs diminue continuellement.

Durant l'année 2018, il est prévu que le marché allemand de l'immobilier de santé continue sur sa lancée, soutenu tant par les conditions favorables que par le besoin d'investissements (pour financer des projets de construction et la rénovation d'immeubles existants). Les évolutions démographiques ont une influence cruciale supplémentaire sur la demande croissante en matière de places d'accueil et, en conséquence, d'immobilier de santé. La pénurie de terrains constructibles et de personnel soignant aura pour effet que l'offre de lits libres restera limitée dans le futur. Sur l'ensemble de l'année, une solide performance

avec un volume d'investissements d'un montant supérieur à 1 milliard € serait à nouveau de l'ordre du possible.

1.2.3 Pays-Bas¹

Les Pays-Bas comptent actuellement plus de 17,2 millions d'habitants. Le Bureau central des statistiques prévoit une légère croissance de la population, qui devrait atteindre 18,1 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 3,1 millions de personnes de plus de 65 ans à 4,8 millions en 2040 (soit 26 % de la population), et de 0,7 million de personnes de plus de 80 ans à 2 millions en 2040 (11 %). Environ 20 % de ce groupe d'âge ont 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 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, Martha Flora, Compartijn et Stepping Stones) 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 environ 300 établissements d'habitation et de soins privés et l'on prévoit que des dizaines d'établissements ouvriront leurs portes d'ici 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. Ce nombre d'unités est un atout qui lui permet de se distinguer des établissements de soins et des résidences-services qui comptent de 60 à 200 résidents.

Plus de la moitié des établissements d'habitation et de soins privés classiques sont encore exploités par des

— Het Gouden Hart van Leersum - Leersum - Pays-Bas —



indépendants. On s'attend à une croissance du nombre d'exploitants gérant plusieurs sites.

1.3 Le marché des hôtels²

La forte croissance économique a eu un impact positif sur l'industrie hôtelière en 2017 avec des taux d'occupation atteignant des records dans les plus grandes villes d'Europe. Le marché hôtelier bruxellois, lui-même de retour à sa vitesse de croisière, a connu un taux d'occupation moyen sur les 12 derniers mois de 72,0 % et un RevPAR (Revenue Per Available Room) de 80 € en mars 2018. Selon "visiter Bruxelles", ces deux chiffres ont connu respectivement 13,1 % et 20,0 % d'augmentation en un an. L'augmentation du prix moyen sur 12 mois (111 €) est modérée et atteint 6,4 %. Fin 2011, Bruxelles comptait 184 hôtels et 37.034 lits (chiffres d'IBSA) dont 57 % de moyen et haut de gamme, ce qui est cohérent avec un marché orienté vers les affaires et la politique internationale. Le nombre total de chambres a augmenté de 6 % sur une période de quatre ans. Seul le segment cinq étoiles a connu un recul suite à des travaux de rénovation. Compte tenu d'un pipeline important, le parc hôtelier, relativement désuet, devra subir des rénovations afin de rester compétitif avec les nouveaux arrivants entrant sur le marché et offrant des produits différenciés.

La tendance positive est également perceptible en Flandre, où les chiffres de "Toerisme Vlaanderen" de mars 2018 ont enregistré une augmentation du nombre de nuitées (12 mois cumulés) de 7,9 % par an et où la part des touristes étrangers a considérablement augmenté. Dans les villes flamandes (derniers chiffres de décembre 2017) Bruges affiche la plus forte croissance avec 14,7 % sur base annuelle, suivie de Gand (7,7 %), Malines (6,9 %), Louvain (5,0 %) et Anvers (4,9 %).

A l'instar d'autres villes européennes, Airbnb connaît également une forte croissance en Belgique. Les autorités locales resserrent les réglementations avec, entre autres, l'introduction d'une taxe touristique et un contrôle plus important.

La tendance de « l'expérience unique » est en hausse dans l'industrie hôtelière. Les chaînes hôtelières établies lancent de nouvelles marques pour faire face aux nouveaux venus. Les hôtels boutique/lifestyle qui peuvent offrir un package complet d'expérience, d'ambiance et de F&B (« food & beverages ») (qui devient également de plus en plus important) sont les gagnants. Dans les villes, les parties communes et l'aspect social gagnent en importance, même si cela signifie que les pièces deviennent plus petites. Les concepts de séjours courts/prolongés continuent à évoluer.



— Het Gouden Hart van Leersum - Leersum - Pays-Bas —

Les nouveaux développements ou ouvertures surfent sur ces tendances. À Anvers, trois hôtels boutique ont ouvert en 2017, y compris Franq Hôtel (39 chambres) Hôtel Pilar (17 chambres) et en centre-ville l'Hôtel Indigo Anvers (82 chambres). Les bâtiments avec une histoire, les « storytelling hotels » s'inscrivent également dans cette évolution, en particulier l'hôtel quatre étoiles Rentmeesterij (72 chambres- ouverture mi-2018) qui fait partie de la Commanderie d'Alden Biesen (un hôtel de Martin's Hotels à Bilzen). À Gand, les étages supérieurs de l'ancien bureau de poste ont été transformés en l'hôtel The Post 1898 (38 chambres - 2017).

Le climat d'investissement dans l'immobilier est favorable. Le développement du tourisme à travers le monde, ainsi que le fractionnement des opérateurs et des propriétaires des bâtiments, font que le secteur hôtelier en tant qu'investissement gagne en importance. Le volume d'investissement en Europe en 2017 s'élève à 22 milliards € (une augmentation sur base annuelle de 16 % selon CBRE). La part d'investissement belge y est cependant relativement faible. Par exemple, le groupe hôtelier suédois Pandox a acheté l'hôtel Silken Berlaymont (212 chambres) dans le quartier Léopold et la famille Bervoets l'hôtel Métropole sur la place de Brouckère, tous les deux situés à Bruxelles.

1. Rédigé en néerlandais le 21 juin 2018 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de, DTZ Zadelhoff VOF. Traduction par Aedifica.
2. Rédigé en français le 1^{er} août 2018 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de, Deloitte Consulting & Advisory SCRL.

2. ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2018

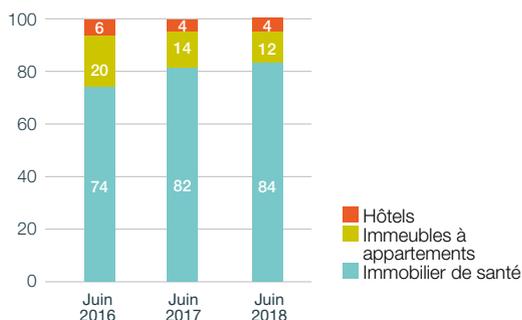
(x1.000 €)	30 juin 2018	31 mars 2018	31 déc. 2017	30 sept. 2017	30 juin 2017
Immeubles de placement en juste valeur					
Immobilier de santé ¹	1.430.806	1.374.270	1.348.558	1.300.558	1.244.461
Immeubles à appartements	206.938	206.258	203.045	203.366	215.205
Hôtels	67.606	79.434	79.597	80.386	68.009
Total des immeubles de placement en exploitation en juste valeur	1.705.350	1.659.962	1.631.200	1.584.309	1.527.675
Projets de développement	35.183	32.823	16.482	16.055	17.175
Total des immeubles de placement en juste valeur	1.740.533	1.692.785	1.647.682	1.600.364	1.544.849
Loyers contractuels²	96.525	93.550	92.284	90.081	86.525
Loyers contractuels + VLE sur inoccupés	97.464	94.596	93.399	91.330	87.614
Valeur locative estimée (VLE)²	101.186	99.000	98.654	96.709	93.328
Taux d'occupation² des immeubles de placement (en %)					
Portefeuille total (sauf appartements meublés)	99,0%	98,8%	98,7%	98,6%	98,7%
Appartements meublés	84,1%	83,3%	77,0%	73,9%	73,5%

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

2. Voir lexique.

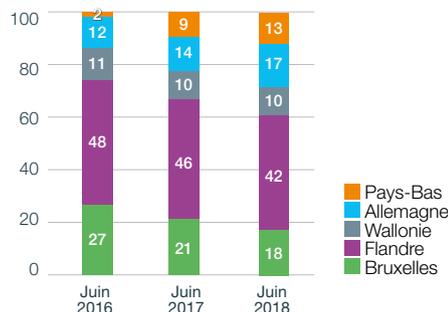
3. ANALYSE DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2018

3.1 Répartition par secteur d'activité en juste valeur (%)

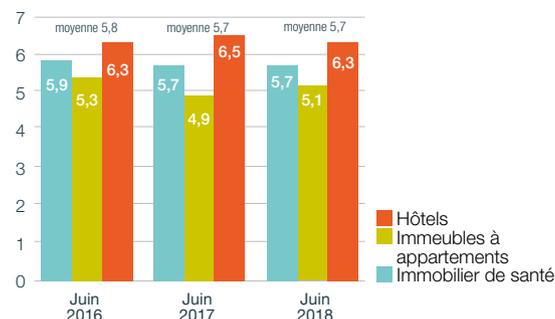


1. Sur base de la valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois, augmentée du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés. Dans le secteur de l'immobilier de santé, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats « triple net »), les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif étant, en Belgique et (bien souvent) aux Pays-Bas, entièrement pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels. En Allemagne (et aux Pays-Bas, dans certains cas), 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 »).

3.2 Répartition géographique en juste valeur (%)



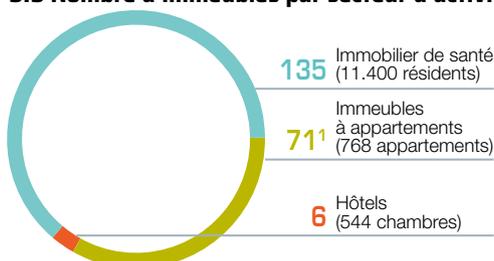
3.3 Rendement brut par secteur d'activité par rapport à la juste valeur¹ (%)



3.4 Répartition des immeubles en juste valeur

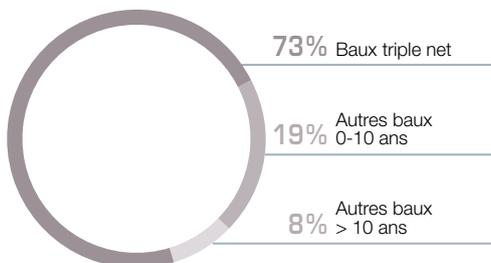
Aucun des immeubles ne représente plus de 3 % des actifs consolidés.

3.5 Nombre d'immeubles par secteur d'activité

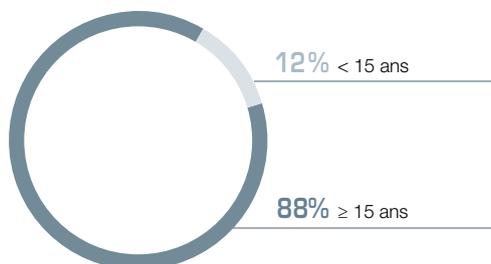


1. Chaque immeuble de chaque complexe est pris en compte ici. Dans le tableau de la section 4.1 ci-après, tous les immeubles d'un complexe n'apparaissent que sur une ligne.

3.6 Âge des immeubles par type de contrat (sur base de la juste valeur)

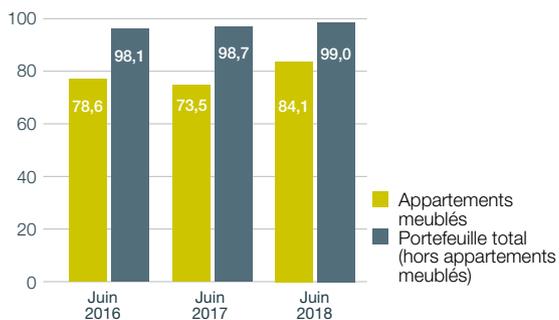


3.7 Répartition de la durée initiale des baux (sur base de la juste valeur)



Durée résiduelle des baux : 20 ans

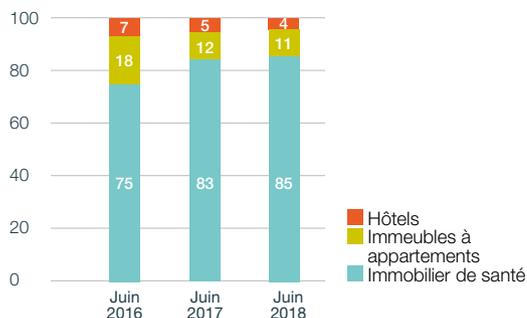
3.8 Taux d'occupation¹ (%)



1. Voir lexique.

Le taux d'occupation global au 30 juin 2018 est de 99 %.

3.9 Répartition des loyers contractuels par secteur d'activité (%)



3.10 Portefeuille immobilier en valeur assurée

La totalité des immeubles de placement d'Aedifica est assurée pour une valeur de 1.616 millions € (y compris le mobilier pour les appartements meublés et à l'exclusion des terrains), soit 1.340 millions € pour l'immobilier de santé, 189 millions € pour les immeubles à appartements, et 86 millions € pour les hôtels.

3.11 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	30/06/2018	30/06/2017
Immobilier de santé			135	85%	83%
Belgique			73	54%	57%
	Armonea		19	15%	17%
		Armonea SA	8	7%	8%
		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	3%	4%
		Eyckenborgh ASBL	2	2%	2%
	Senior Living Group ¹		27	18%	19%
		Ennea Rustoord ASBL	1	0%	0%
		Residentie Kasteelhof SCS	1	0%	0%
		Wielant-Futuro SCS	1	1%	1%
		Home Residence du Plateau SPRL	1	1%	1%
		Seniorie de Maretak SA	1	1%	1%
		Senior Living Group SA	7	4%	4%
		Résidence Au Bon Vieux Temps SA	1	1%	1%
		Résidence Les Cheveux d'Argent SA	1	0%	0%
		Helianthus ASBL	1	0%	1%
		Rustoord 't Hoge ASBL	1	1%	1%
		Vinkenbosch ASBL	1	1%	1%
		Residentie Sporenpark SPRL	1	1%	1%
		FDL Group SCA	1	1%	1%
		Foyer De Lork ASBL	6	4%	4%
		Prodinvest SPRL	1	0%	0%
		Les Jardins de la Mémoire ASBL	1	1%	1%
	Orpea		9	7%	8%
		Château Chenois Gestion SPRL	3	2%	2%
		New Philip SA	3	2%	2%
		Parc Palace SA	1	1%	1%
		Progestimmob SA	1	1%	1%
		Résidence du Golf SA	1	1%	1%
	Vulpia		10	9%	10%
		Vulpia Vlaanderen ASBL	9	9%	9%
		Vulpia Wallonie ASBL	1	1%	1%
	Time for Quality		1	1%	1%
		Service Flat Residenties ASBL	1	1%	1%
	Autres		7	4%	3%
		Le Château de Tintagel SPRL	1	0%	0%
		Résidence Bois de la Pierre SA	1	0%	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	1%	1%
		Fipromat SPRL	1	1%	0%
Allemagne			30	18%	16%
	Armonea		1	1%	0%
		Deutsche Pflege und Wohnstift GmbH	1	1%	0%
	Orpea		5	3%	4%
		Senioren Wohnpark Weser GmbH	3	2%	2%
		Bonifatius Seniorendienstr GmbH ³	1	1%	1%
		Seniorenresidenz Kierspe GmbH ³	1	1%	1%
	Alloheim ²		4	2%	3%
		AGO Herkenrath Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
		AGO Dresden Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	1%	1%
		AGO Weisseritz Betriebsgesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH	1	0%	0%
		Senator Senioren- und Pflegeeinrichtungen GmbH	1	1%	1%
	Residenz Management		6	3%	2%
		Residenz Management GmbH & Seniorenresidenz Kalletal GmbH ⁴	1	1%	1%
		Katholische Hospitalgesellschaft Südwestfalen gGmbH Olpe ⁴	2	1%	1%
		Ambulanter Pflegedienst Weser GmbH	3	1%	0%

1. Groupe Korian.

2. Avec AGO.

3. Sous-locataire de Senioren Wohnpark Weser GmbH.

4. Sous-locataire de Residenz Management GmbH.

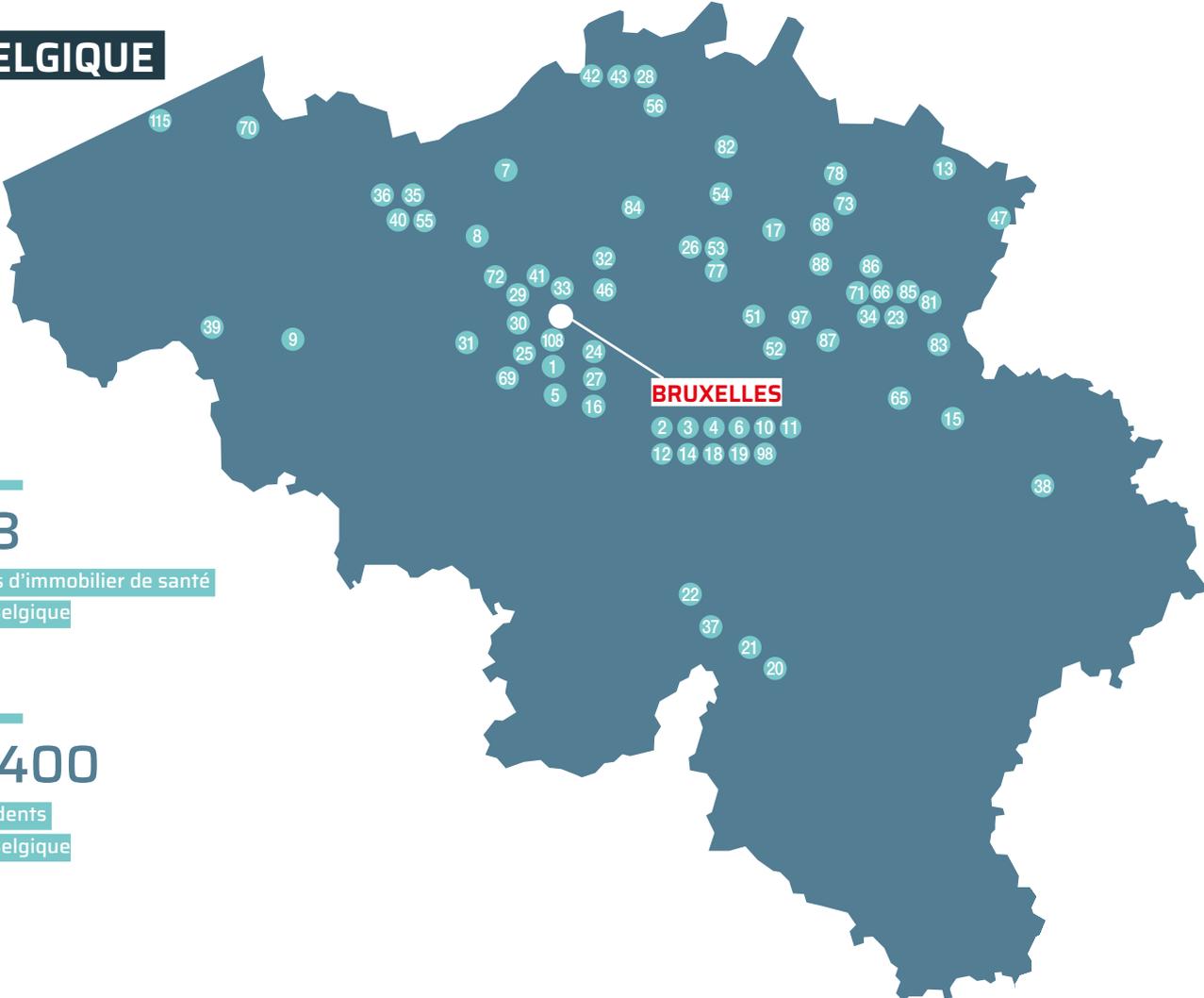
Secteur Pays	Groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica	Locataires	Nombre de sites	30/06/2018	30/06/2017
Immobilier de santé					
	Volkssolidarität		1	0%	0%
		Volkssolidarität Südthüringen e. V	1	0%	0%
	DRK Kreisverband Nordfriesland e. V.		1	1%	1%
		DRK Pflegedienste Nordfriesland gGmbH	1	1%	1%
	Vitanas		5	4%	4%
		Vitanas GmbH & Co. KGaA	5	4%	4%
	EMVIA Beteiligungs GmbH		1	1%	1%
		Residenz Zehlendorf Kranken- und Pflegeheim GmbH	1	1%	1%
	Cosiq		2	1%	1%
		Cosiq GmbH	1	0%	0%
		Pflegeteam Odenwald GmbH	1	0%	0%
	Advita Pflegedienst		1	0%	0%
		Zusammen Zuhause GmbH	1	0%	0%
	Convivo		1	1%	0%
		Parkresidenz Pflege & Betreuung GmbH	1	1%	0%
	Autres		2	1%	1%
		Schloss Bensberg Management GmbH + AachenMünchener Lebensversicherung AG	1	1%	1%
		Seniorenresidenz Laurentiusplatz GmbH	1	0%	0%
Pays-Bas			32	13%	10%
	Compartijn		6	1%	0%
		Compartijn Exploitatie BV	6	1%	0%
	Domus Magnus		4	2%	2%
		Panta Rhei V BV	1	1%	1%
		DM Benvenuta BV	1	0%	0%
		DM Walgaerde BV	1	0%	0%
		DM Molenenk BV	1	1%	0%
	Het Gouden Hart		3	1%	1%
		Het Gouden Hart Driebergen BV	1	0%	0%
		Het Gouden Hart Kampen BV	1	1%	1%
		Het Gouden Hart Leersum BV	1	0%	0%
	Stepping Stones Home & Care		3	1%	1%
		Poort van Sachsen Weimar BV	1	1%	1%
		Villa Spes Nostra BV	1	0%	1%
		Stepping Stones Leusden BV	1	0%	0%
	Martha Flora		6	2%	0%
		Martha Flora Lochem BV	1	0%	0%
		Martha Flora Hilversum BV	1	1%	0%
		Bronovo Martha Flora BV	1	1%	0%
		Martha Flora Rotterdam BV	1	0%	0%
		Martha Flora Bosch en Duin BV	1	0%	0%
		Martha Flora/Wilgaerden Hoorn BV	1	0%	0%
	Vitalis		3	4%	4%
		Stichting Vitalis Residentiële Woonvormen	3	4%	4%
	Blueprint Group (SAOW)		2	1%	0%
		Residentie Mariëndaal Facilitair BV	1	1%	0%
		Zorghuis Smakt Facilitair BV	1	0%	0%
	Autres		5	2%	1%
		Stichting Oosterlengte + locataires multiples	2	0%	1%
		Stichting Zorggroep Noorderboog	1	1%	1%
		Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg	1	0%	0%
		September Nijverdal BV	1	0%	0%
Hôtels			8	4%	5%
Belgique			8	4%	5%
	Martin's Hotels		2	3%	4%
		Martin's Brugge SA	1	2%	2%
		Martin's Hotels SA	1	1%	2%
	Different Hotel Group		4	1%	1%
		Different Hotels SA	4	1%	1%
	Senior Living Group ²		1	0%	0%
		Senior Living Group SA	1	0%	0%
	Autres		1	0%	0%
Autres locataires			71	11%	12%
Belgique			71	11%	12%
TOTAL			214	100%	100%

IMMOBILIER DE SANTÉ



- 13 % Pays-Bas
- 17 % Allemagne
- 10 % Wallonie
- 42 % Flandre
- 18 % Bruxelles

BELGIQUE



73

sites d'immobilier de santé en Belgique

7.400

résidents en Belgique



PAYS-BAS

32

sites d'immobilier de santé
aux Pays-Bas

1.200

résidents aux Pays-Bas

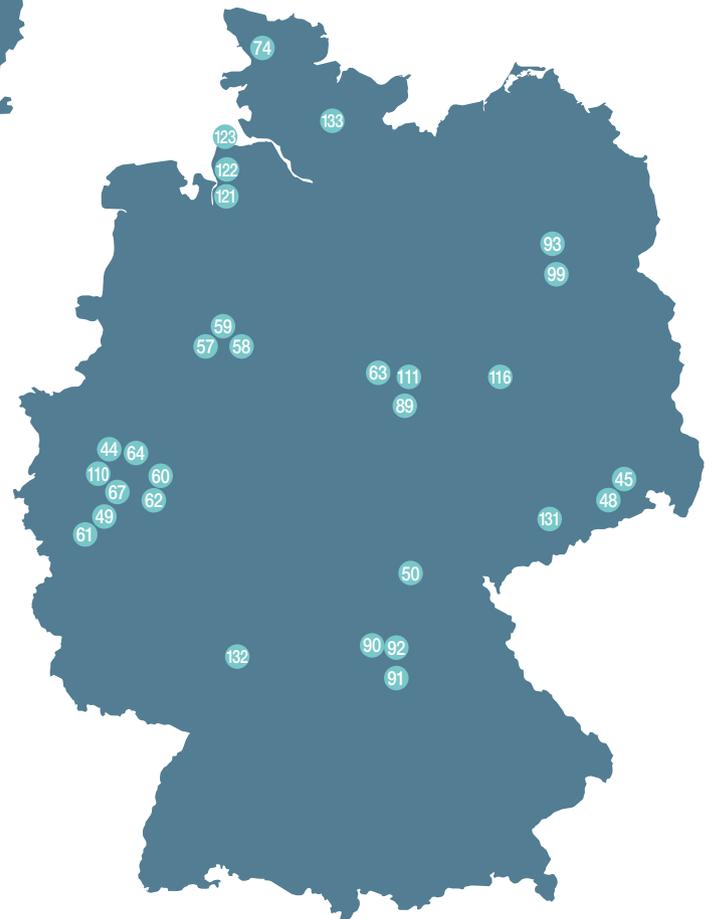
ALLEMAGNE

30

sites d'immobilier de santé
en Allemagne

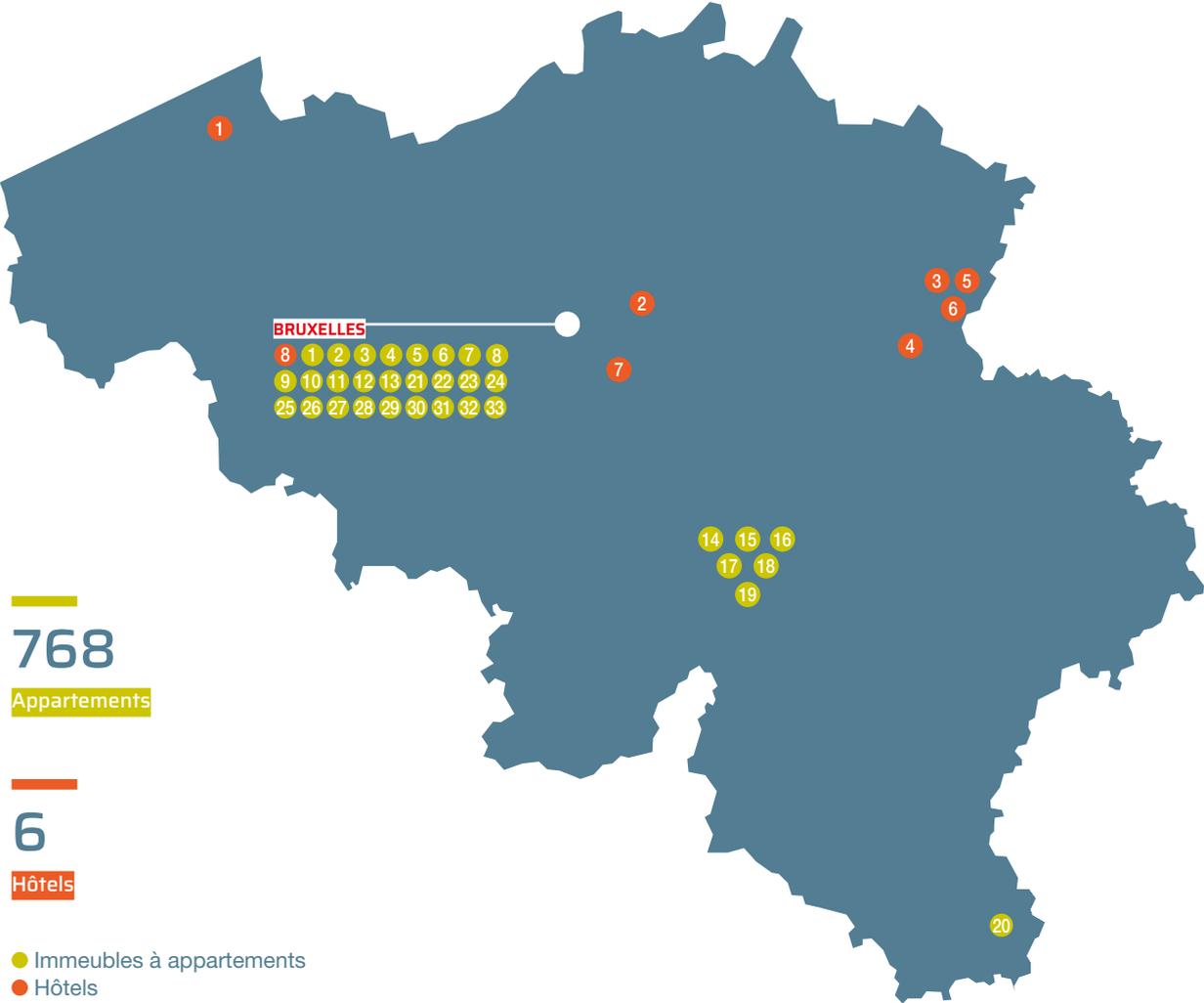
2.800

résidents en Allemagne



IMMEUBLES À APPARTEMENTS ET HÔTELS

BELGIQUE



4. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30 JUIN 2018

4.1 Immeubles de placement en exploitation

	Superficie totale (m ²) ¹	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
Immobilier de santé						
1 Château Chenois (B-1410 Waterloo)	6.354	115	100,0%	897.450	897.450	1.074.000
2 New Philip (B-1190 Bruxelles)	3.914	111	100,0%	492.128	492.128	520.000
3 Jardins de Provence (B-1070 Bruxelles)	2.280	72	100,0%	403.986	403.986	416.000
4 Bel Air (B-1030 Bruxelles)	5.350	161	100,0%	734.519	734.519	855.000
5 Résidence Grange des Champs (B-1420 Braine-l'Alleud)	3.396	75	100,0%	434.620	434.620	512.000
6 Résidence Augustin (B-1190 Bruxelles)	4.832	94	100,0%	546.518	546.518	658.000
7 Ennea (B-9100 Saint-Nicolas)	1.848	34	100,0%	199.947	199.947	139.400
8 Kasteelhof (B-9200 Termonde)	3.500	81	100,0%	361.632	361.632	443.070
9 Wielant (B-8570 Ingooigem)	4.834	104	100,0%	555.408	555.408	603.120
10 Résidence Parc Palace (B-1180 Bruxelles)	6.719	162	100,0%	1.269.657	1.269.657	1.223.000
11 Résidence Service (B-1180 Bruxelles)	8.716	175	100,0%	1.305.933	1.305.933	1.268.000
12 Résidence du Golf (B-1070 Bruxelles)	6.424	194	100,0%	790.266	790.266	1.034.000
13 Residentie Boneput (B-3960 Bree)	2.993	78	100,0%	469.002	469.002	495.140
14 Résidence Aux Deux Parcs (B-1090 Bruxelles)	1.618	53	100,0%	256.083	256.083	322.000
15 Résidence l'Air du Temps (B-4032 Chênée)	7.197	137	100,0%	899.239	899.239	1.020.000
16 Au Bon Vieux Temps (B-1435 Mont-Saint-Guibert)	7.868	104	100,0%	844.826	844.826	789.000
17 Op Haanven (B-2431 Veerle-Laakdal)	6.587	111	100,0%	691.114	691.114	784.000
18 Résidence Exclusiv (B-1140 Bruxelles)	4.253	104	100,0%	726.190	726.190	711.000
19 Seniorie Mélopée (B-1080 Bruxelles)	2.967	70	100,0%	502.394	502.394	489.000
20 La Boule de Cristal (B-5564 Wanlin)	1.290	36	100,0%	135.560	135.560	148.000
21 Les Charmes en Famenne (B-5560 Houyet)	3.165	96	100,0%	305.117	305.117	408.000

1. La superficie des immeubles à appartements a été adaptée au 31 décembre 2015 pour correspondre au Code of Measuring Practice (6ème 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 lexicque. 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. 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 lexicque.

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.

8. Bien qu'en cours de construction ou de rénovation, ces sites génèrent déjà des revenus limités. Il est repris ici à ce titre, ce qui explique l'absence de mention du nombre d'unités résidentielles et/ou de valeur locative estimée dans le tableau.

	Superficie totale (m ²) ¹	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
22 Seniorerie La Pairelle (B-5100 Wépion)	6.016	118	100,0%	785.189	785.189	812.000
23 Residentie Gaerveld (résidence-services) (B-3500 Hasselt)	1.504	20	100,0%	174.671	174.671	172.000
24 Résidence du Plateau (B-1300 Wavre)	8.069	143	100,0%	1.308.799	1.308.799	1.263.000
25 Seniorie de Maretak (B-1500 Halle)	5.684	122	100,0%	545.015	545.015	797.000
26 De Edelweis (B-3130 Begijnendijk)	6.914	122	100,0%	779.120	779.120	943.000
27 Bois de la Pierre (B-1300 Wavre)	2.272	65	100,0%	451.730	451.730	476.000
28 Buitenhof (B-2930 Brasschaat)	4.386	80	100,0%	562.924	562.924	739.000
29 Klein Veldeken (B-1730 Asse)	5.824	58	100,0%	529.335	529.335	625.000
30 Koning Albert I (B-1700 Dilbeek)	7.775	110	100,0%	948.242	948.242	977.000
31 Eyckenborch (B-1755 Gooik)	8.771	141	100,0%	1.131.403	1.131.403	990.000
32 Rietdijk (B-1800 Vilvorde)	2.155	59	100,0%	346.419	346.419	407.000
33 Marie-Louise (B-1780 Wemmel)	1.959	30	100,0%	380.836	380.836	244.500
34 Gaerveld (maison de repos) (B-3500 Hasselt)	6.994	115	100,0%	815.020	815.020	862.500
35 Larenshof (B-9270 Laarne)	6.988	117	100,0%	1.047.912	1.047.912	1.028.000
36 Ter Venne (B-9830 Sint-Martens-Latem)	6.634	102	100,0%	1.011.156	1.011.156	1.050.600
37 Pont d'Amour (B-5500 Dinant)	8.984	150	100,0%	1.010.896	1.010.896	1.022.000
38 Résidence Les Cheveux d'Argent (B-4845 Sart-lez-Spa)	4.996	99	100,0%	421.465	421.465	555.000
39 't Hoge (B-8500 Courtrai)	4.632	81	100,0%	569.425	569.425	650.000
40 Helianthus (B-9090 Melle)	4.799	67	100,0%	482.017	482.017	506.000
41 Hestia (B-1780 Wemmel)	12.682	222	100,0%	1.395.593	1.395.593	1.731.600
42 Plantijn (B-2950 Kapellen)	7.310	110	100,0%	701.649	701.649	765.000
43 Salve (B-2930 Brasschaat)	6.730	117	100,0%	1.025.089	1.025.089	1.058.000
44 SZ AGO Herkenrath (D-51429 Bergisch Gladbach)	4.000	80	100,0%	577.423	577.423	613.273
45 SZ AGO Dresden (D-01159 Dresde)	5.098	116	100,0%	583.234	583.234	670.950
46 De Stichel (B-1800 Vilvorde)	6.257	116	100,0%	678.781	678.781	741.175
47 Huize Lieve Moenssens (B-3650 Dilsen-Stokkem)	4.301	68	100,0%	340.031	340.031	348.680
48 SZ AGO Kreischa (D-01731 Kreischa)	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
49 Bonn (D-53129 Bonn)	5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
50 Goldene Au (D-96515 Sonneberg)	4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
51 Residentie 't Spelthof (B-3211 Binkom)	4.076	100	100,0%	786.073	786.073	707.000
52 Residentie Twee Poorten (B-3300 Tirlemont)	8.413	129	100,0%	1.000.430	1.000.430	1.064.250
53 Residentie Demerhof (B-3200 Aarschot)	10.657	120	100,0%	962.728	962.728	1.020.000
54 De Notelaar (B-2250 Olen)	8.651	94	100,0%	995.218	995.218	1.117.000

	Superficie totale (m ²) ¹	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
55 Overbeke (B-9230 Wetteren)	6.917	113	100,0%	816.447	816.447	870.100
56 Halmolen (B-2980 Halle-Zoersel)	9.200	140	100,0%	1.051.322	1.051.322	1.150.000
57 Seniorenresidenz Mathilde (D-32130 Enger)	3.448	75	100,0%	558.750	558.750	579.264
58 Die Rose im Kalletal (D-32689 Kalletal)	4.027	96	100,0%	664.396	664.396	685.892
59 Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (D-32278 Kirchlegern)	3.497	80	100,0%	594.657	594.657	608.478
60 Senioreneinrichtung Haus Matthäus (D-57462 Olpe-Rüblinghausen)	2.391	50	100,0%	357.259	357.259	365.823
61 Bonifatius Seniorenzentrum (D-53359 Rheinbach)	3.967	80	100,0%	603.091	603.091	606.951
62 Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (D-57482 Wenden-Rothemühle)	3.380	80	100,0%	571.614	571.614	577.980
63 Seniorenresidenz Am Stübchenbach (D-38667 Bad Harzburg)	5.874	130	100,0%	788.648	788.648	828.234
64 Seniorenresidenz Kierspe (D-58566 Kierspe)	3.721	79	100,0%	552.404	552.404	546.987
65 La Ferme Blanche (B-4350 Remicourt)	4.240	90	100,0%	557.275	557.275	600.750
66 Villa Temporis (B-3500 Hasselt)	8.354	103	100,0%	787.729	787.729	875.000
67 Service-Residenz Schloss.Bensberg (D-51429 Bergisch Gladbach)	8.215	87	100,0%	974.852	974.852	1.159.496
68 Residentie Sporenpark (B-3582 Beringen)	9.261	127	100,0%	1.092.348	1.092.348	1.121.000
69 Résidence de la Houssière (B-7090 Braine-le-Comte)	4.484	94	100,0%	592.276	592.276	535.800
70 Senior Flandria (B-8310 Bruges)	7.501	108	100,0%	634.287	634.287	752.000
71 Vinkenbosch (B-3510 Hasselt)	6.180	80	100,0%	840.538	840.538	817.000
72 Heydeveld (B-1745 Opwijk)	3.414	75	100,0%	517.968	517.968	502.500
73 Prinsenhof (B-3582 Koersel)	4.526	91	100,0%	578.506	578.506	564.000
74 Käthe-Bernhardt-Haus (D-25813 Husum)	4.088	83	100,0%	522.000	522.000	490.560
75 Holland (NL-3743 HE Baarn)	2.897	34	100,0%	832.490	832.490	895.000
76 Benvenuta (NL-1217 BR Hilversum)	924	10	100,0%	215.831	215.831	235.000
77 Residentie Poortvelden ⁶ (B-3200 Aarschot)	6.924	82	100,0%	697.468	697.468	649.465
78 Leopoldspark (B-3970 Leopoldsborg)	10.614	150	100,0%	1.216.539	1.216.539	1.240.220
79 Saksen Weimar (NL-6822 Arnhem)	2.291	42	100,0%	520.059	520.059	590.000
80 Martha Flora Lochem (NL-7241 Lochem)	1.012	13	100,0%	164.846	164.846	180.000
81 Oosterzonne (B-3690 Zutendaal)	4.948	82	100,0%	726.614	726.614	646.800
82 De Witte Bergen (B-2460 Lichtaart)	8.262	119	100,0%	1.011.599	1.011.599	955.150
83 Seniorenhof (B-3700 Tongres)	3.116	52	100,0%	317.796	317.796	237.900
84 Beerzelhof (B-2580 Beerzel)	5.025	61	100,0%	328.093	328.093	488.000

1. La superficie des immeubles à appartements a été adaptée au 31 décembre 2015 pour correspondre au Code of Measuring Practice (6ème 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. 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. 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.
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.
8. Bien qu'en cours de construction ou de rénovation, ces sites génèrent déjà des revenus limités. Il est repris ici à ce titre, ce qui explique l'absence de mention du nombre d'unités résidentielles et/ou de valeur locative estimée dans le tableau.

	Superficie totale (m ²) ¹	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
85 Uilenspiegel (B-3600 Genk)	6.863	97	100,0%	733.977	733.977	688.200
86 Coham (B-3945 Ham)	6.956	120	100,0%	884.231	884.231	842.000
87 Sorgvliet (B-3350 Linter)	4.517	83	100,0%	543.576	543.576	508.620
88 Ezeldijk (B-3290 Diest)	7.101	105	100,0%	721.614	721.614	841.575
89 Am Kloster (D-38820 Halberstadt)	5.895	136	100,0%	732.554	732.554	689.764
90 Rosenpark (D-91486 Uehlfeld)	4.934	79	100,0%	457.860	457.860	370.021
91 Patricia (D-90429 Nuremberg)	7.556	174	100,0%	1.023.154	1.023.154	1.156.070
92 St. Anna (D-91315 Höchststadt)	7.176	161	100,0%	910.066	910.066	775.004
93 Frohnau (D-13465 Berlin)	4.101	107	100,0%	575.534	575.534	516.745
94 Parc Imstenrade (NL-6418 PP Heerlen)	57.181	263	100,0%	2.025.173	2.025.173	2.545.000
95 Genderstate (NL-5616 EE Eindhoven)	8.813	44	100,0%	500.043	500.043	580.000
96 Petruspark (NL-5623 AP Eindhoven)	24.987	139	100,0%	1.300.111	1.300.111	1.540.000
97 Residentie Den Boomgaard (B-3380 Glabbeek)	6.274	90	100,0%	688.135	688.135	723.150
98 Les Jardins de la Mémoire (B-1070 Anderlecht)	6.852	110	100,0%	687.257	687.257	747.999
99 Residenz Zehlendorf (D-14165 Berlin)	4.540	180	100,0%	600.000	600.000	598.920
100 Spes Nostra (NL-3451 EZ Vleuten)	2.454	30	100,0%	450.849	450.849	495.000
101 Het Dokhuis (NL-9665 JA Oude Pekela)	4.380	32	100,0%	396.303	396.303	480.000
102 Villa Walgaerde (NL-1217 BR Hilversum)	1.440	15	100,0%	306.846	306.846	345.000
103 Huize Dennehof (NL-3971 PA Driebergen-Rijsenburg)	353	9	100,0%	77.963	77.963	85.000
104 Het Gouden Hart (NL-8261 JX Kampen)	3.610	37	100,0%	500.552	500.552	560.000
105 LTS Winschoten ⁸ (NL-9671 EM Winschoten)	4.560	0	100,0%	72.000	72.000	0
106 Martha Flora Hilversum (NL-1217 KD Hilversum)	4.055	31	100,0%	556.320	556.320	615.000
107 Het Gouden Hart van Leersum (NL-3956 CR Leersum)	2.280	26	100,0%	405.125	405.125	440.000
108 Residentie Blaret (B-1640 Rhode-Saint-Genèse)	9.578	107	100,0%	1.089.577	1.089.577	1.057.500
109 Oeverlanden (NL-7944 BB Meppel)	13.555	140	100,0%	803.000	803.000	1.300.000
110 Seniorenresidenz Laurentiusplatz (D-42103 Wuppertal-Elberfeld)	5.506	79	100,0%	356.170	356.170	363.661
111 Seniorenheim am Dom (D-38820 Halberstadt)	4.310	126	100,0%	638.136	638.136	724.060
112 Huize de Compagnie ⁸ (NL-6711 JC Ede)	3.000	0	100,0%	76.388	76.388	0
113 Huize Hoog Kerckebosch (NL-3708 DN Zeist)	2.934	32	100,0%	527.203	527.203	575.000
114 Molenenk (NL-7414 GS Deventer)	2.811	40	100,0%	693.557	693.557	760.000
115 De Duinpieper (B-8400 Ostende)	4.827	104	100,0%	667.400	667.400	738.880
116 Seniorenresidenz an den Kienfichten (D-06846 Dessau-Rosslau)	4.332	88	100,0%	445.480	445.480	415.879
117 Martha Flora Den Haag (NL-2597 JN La Haye)	2.259	28	100,0%	550.000	550.000	595.000

	Superficie totale (m²) ¹	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
118 Huize Ter Beegden ⁶ (NL-6099 AG Beegden)	1.983	0	100,0%	12.638	12.638	0
119 Martha Flora Rotterdam ⁶ (NL-3055 KJ Rotterdam)	2.441	0	100,0%	59.130	59.130	0
120 Martha Flora Bosch en Duin ⁶ (NL-3735 MR Bosch en Duin)	2.241	0	100,0%	46.737	46.737	0
121 Bremerhaven I (D-27570 Bremerhaven)	6.077	85	100,0%	911.415	911.415	911.490
122 Bremerhaven II (D-27570 Bremerhaven)	2.129	42	100,0%	297.129	297.129	293.806
123 Cuxhaven (D-27472 Cuxhaven)	810	9	100,0%	103.684	103.684	102.127
124 De Merenhoe ⁶ (NL-3601 AC Maarsssen)	6.014	75	100,0%	139.080	139.080	0
125 Huize Roosdael ⁶ (NL-4701 CL Roosendaal)	2.950	0	100,0%	41.250	41.250	0
126 Stepping Stones Leusden ⁶ (NL-3834 BC Leusden)	1.655	0	100,0%	43.873	43.873	0
127 Martha Flora Hoon (NL-1624 AC Hoon)	780	12	100,0%	80.000	80.000	95.000
128 September Nijverdal ⁶ (NL-7442 AC Nijverdal)	1.466	0	100,0%	62.775	62.775	0
129 Huize Groot Waardijn ⁶ (NL-5025 VB Tilburg)	1.918	0	100,0%	45.000	45.000	0
130 Huize Eresloo ⁶ (NL-5525 KX Duize)	2.350	0	100,0%	42.000	42.000	0
131 advita Haus Zur Alten Berufsschule (D-09405 Zschopau)	6.422	91	100,0%	458.421	458.421	462.384
132 Pflorgeteam Odenwald (D-69483 Wald-Michelbach)	1.202	32	100,0%	215.328	215.328	223.563
133 Park Residenz (D-24534 Neumünster)	6.113	79	100,0%	640.000	640.000	696.882
134 Zorghuis Smakt (NL-5817 AD Smakt)	2.111	30	100,0%	200.000	200.000	230.000
135 Zorgresidentie Mariëndaal (NL-5363 TC Velp)	8.728	75	100,0%	800.000	800.000	910.000
Total Immobilier de santé en Belgique	426.472	7.425	100,0%	51.791.325	51.791.325	54.737.644
Total Immobilier de santé en Allemagne	136.547	2.801	100,0%	17.272.013	17.272.013	17.557.929
Total Immobilier de santé aux Pays-Bas	180.433	1.157	100,0%	12.547.142	12.547.142	14.050.000
Total du secteur « Immobilier de santé »	743.453	11.383	100,0%	81.610.480	81.610.480	86.345.573

1. La superficie des immeubles à appartements a été adaptée au 31 décembre 2015 pour correspondre au Code of Measuring Practice (6ème 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 lexicque. 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. 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 lexicque.
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.
8. Bien qu'encore en cours de construction ou de rénovation, ces sites génèrent déjà des revenus limités. Il est repris ici à ce titre, ce qui explique l'absence de mention du nombre d'unités résidentielles et/ou de valeur locative estimée dans le tableau.

	Superficie totale (m ²) ¹	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
Immeubles à appartements						
1 Sablon (B-1000 Bruxelles)	5.546	30	80,6%	737.721	915.607	905.091
2 Complexe Laeken - Pont Neuf (B-1000 Bruxelles)	7.130	42	82,3%	569.677	692.586	711.494
3 Le Bon 24-28 (B-1000 Bruxelles)	2.159	15	91,3%	172.686	189.162	217.693
4 Lombard 32 (B-1000 Bruxelles)	1.622	13	100,0%	227.062	227.062	221.548
5 Complexe Louise 331-333 (B-1050 Bruxelles)	5.706	8	90,6%	597.249	659.161	638.633
6 Place du Samedi 6-10 (B-1000 Bruxelles)	4.543	24	92,2%	303.428	329.183	379.430
7 Bataves 71 (B-1040 Bruxelles)	653	3	82,1%	65.653	79.924	76.506
8 Tervueren 103 (B-1040 Bruxelles)	1.202	6	92,9%	123.017	132.354	130.048
9 Louis Hap 128 (B-1040 Bruxelles)	969	7	97,3%	87.890	90.290	89.552
10 Rue Haute (B-1000 Bruxelles)	2.600	20	100,0%	261.493	261.493	274.687
11 Résidence Palace (B-1040 Bruxelles)	6.077	57	78,1%	491.095	628.937	638.328
12 Churchill 157 (B-1180 Bruxelles)	2.440	22	90,4%	247.581	273.843	293.537
13 Auderghem 237-239-241-266-272 (B-1040 Bruxelles)	2.044	22	83,2%	169.672	203.823	206.797
14 Edison (B-5000 Namur)	1.897	7	82,4%	101.012	122.636	133.878
15 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire (B-5000 Namur)	3.671	21	73,5%	233.371	317.422	285.110
16 Ionesco (B-5100 Jambes)	1.148	10	93,4%	90.511	96.911	103.604
17 Musset (B-5000 Namur)	659	6	84,4%	43.312	51.328	56.227
18 Giono & Hugo (B-5100 Jambes)	1.718	15	87,8%	123.702	140.902	145.848
19 Antares (B-5100 Jambes)	476	7	100,0%	44.462	44.462	45.177
20 Résidence Gauguin et Manet (B-6700 Arlon)	3.496	35	94,7%	301.014	317.766	324.524
21 Résidence de Gerlache (B-1030 Bruxelles)	7.406	75	90,5%	653.288	722.195	826.939
22 Ensemble Souveraine (B-1050 Bruxelles)	13.880	116	92,1%	1.963.681	1.963.681	1.508.838 ⁷
23 Louise 130 (B-1050 Bruxelles)	944	9	88,2%	204.647	204.647	139.025 ⁷
24 Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137) (B-1050 Bruxelles)	2.542	31	84,9%	487.648	487.648	346.277 ⁷
25 Louise 270 (B-1050 Bruxelles)	1.205	14	78,0%	222.843	222.843	161.018 ⁷
26 Vallée 48 (B-1000 Bruxelles)	653	6	93,9%	115.832	115.832	81.455 ⁷
27 Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne 7-11) (B-1000 Bruxelles)	1.982	16	86,6%	336.804	336.804	243.790 ⁷
28 Freesias (B-1030 Bruxelles)	2.777	38	73,6%	376.204	376.204	361.775 ⁷

	Superficie totale (m ²) ¹	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
29 Héliotropes (B-1030 Bruxelles)	1.364	25	53,6%	126.626	126.626	190.038 ⁷
30 Livourne 20-24 (B-1050 Bruxelles)	1.407	15	85,5%	269.955	269.955	166.327 ⁷
31 Livourne 14 (B-1050 Bruxelles)	275	3	86,8%	47.502	47.502	32.892 ⁷
32 Résidence Chamaris (B-1000 Bruxelles)	2.328	23	89,9%	452.682	452.682	330.748 ⁷
33 Stephanie's Corner (B-1060 Bruxelles)	3.472	27	83,2%	432.239	519.523	532.164
Total du secteur « Immeubles à appartements »	95.991	768	85,3%	10.681.559	11.620.997	10.798.997

Hôtels						
1 Hotel Martin's Brugge (B-8000 Bruges)	11.369	0	100,0%	1.505.510	1.505.510	1.566.130
2 Martin's Klooster (B-3000 Louvain)	6.935	0	100,0%	1.373.143	1.373.143	1.081.500
3 Carbon (B-3600 Genk)	5.715	0	100,0%	437.322	437.322	468.000
4 Eburon (B-3700 Tongres)	4.016	0	100,0%	314.813	314.813	330.200
5 Ecu (B-3600 Genk)	1.960	0	100,0%	188.778	188.778	255.000
6 Eurotel (B-3620 Lanaken)	4.779	0	100,0%	315.716	315.716	241.500
7 Villa Bois de la Pierre (B-1300 Wavre)	320	4	100,0%	31.267	31.267	33.685
8 Duysburgh (B-1090 Bruxelles)	470	0	100,0%	66.397	66.397	65.625
Total du secteur « Hôtels »	35.564	4	100,0%	4.232.945	4.232.945	4.041.640
Total des immeubles de placement en exploitation	875.007	12.155		96.524.985	97.464.422	101.186.210

1. La superficie des immeubles à appartements a été adaptée au 31 décembre 2015 pour correspondre au Code of Measuring Practice (6ème 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. 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. 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.
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.
8. Bien qu'encore en cours de construction ou de rénovation, ces sites génèrent déjà des revenus limités. Il est repris ici à ce titre, ce qui explique l'absence de mention du nombre d'unités résidentielles et/ou de valeur locative estimée dans le tableau.

4.2 Projets et rénovations en cours (en millions €)

Projets et rénovations		Inv. estimé	Inv. au 30 juin 2018	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
Heydeveld	Opwijk (BE)	4	3	0	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Huize Lieve Moenssens ¹	Dilsen-Stokkem (BE)	4	3	1	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
Martha Flora Bosch en Duin ¹	Bosch en Duin (NL)	5	3	2	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Huize Ter Beegden ¹	Beegden (NL)	4	2	3	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Huize de Compagnie ¹	Ede (NL)	7	4	3	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
September Nijverdal ¹	Nijverdal (NL)	3	1	1	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Huize Roosdael ¹	Roosendaal (NL)	5	3	3	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Seniorenresidenz Laurentiusplatz	Wuppertal (DE)	2	0	2	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
De Stichel I & II	Vilvorde (BE)	4	2	1	2018/2019	Extension d'une maison de repos
Plantijn II	Kapellen (BE)	4	1	3	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
LTS Winschoten ¹	Winschoten (NL)	11	6	5	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Martha Flora Rotterdam ¹	Rotterdam (NL)	6	1	5	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Vinkenbosch II	Hasselt (BE)	2	0	2	2018/2019	Rénovation d'une maison de repos
Huize Groot Waardijn ¹	Tilburg (NL)	5	1	4	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Plantijn III	Kapellen (BE)	1	0	1	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
Huize Eresloo ¹	Eersel (NL)	5	1	5	2018/2019	Construction d'une résidence de soins
Bonn	Bonn (DE)	1	0	1	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
De Merenhoef	Maarssen (NL)	7	0	7	2019/2020	Extension et rénovation d'une maison de repos
De Duinpieper	Ostende (BE)	2	0	2	2019/2020	Extension et rénovation d'une maison de repos
't Hoge III	Courtrai (BE)	2	0	2	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Kasteelhof	Dendermonde (BE)	3	0	3	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Leusden ¹	Leusden (NL)	3	1	2	2019/2020	Construction d'une résidence de soins
Frohnau	Berlin (DE)	1	0	1	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
Residenz Zehlendorf	Berlin (DE)	5	2	3	2019/2020	Rénovation d'une maison de repos
Résidence Aux Deux Parcs	Jette (BE)	3	0	3	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Uilenspiegel	Genk (BE)	2	0	2	2019/2020	Extension d'une maison de repos
Sorgvliet	Linter (BE)	5	0	5	2019/2020	Extension d'une maison de repos

1. Bien qu'encore en cours de construction, ces sites génèrent déjà des revenus limités, notamment sur les terrains déjà acquis. Leurs valeurs ne figurent donc plus dans le tableau ci-dessus. Ceci explique que les montants d'investissement estimé diffèrent de ceux mentionnés précédemment, notamment en section 2.2 du rapport de gestion consolidé.

Projets et rénovations		Inv. estimé	Inv. au 30 juin 2018	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
-	-	-	-	-	-	-
III. Réserves foncières						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre (BE)	2	2	0	-	Réserve foncière
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Azurit Seniorenresidenz Sonneberg	Sonneberg (DE)	9	0	9	2018/2019	Acquisition d'une maison de repos
Azurit Seniorenresidenz Cordula I	Rothenberg (DE)	4	0	4	2018/2019	Acquisition d'une maison de repos
Azurit Seniorenresidenz Cordula II	Rothenberg (DE)	2	0	2	2018/2019	Acquisition d'une maison de repos
Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum	Dornum (DE)	7	0	7	2018/2019	Acquisition d'une maison de repos
SARA Seniorenresidenz Malines	Bitterfeld-Wolfen (DE) Malines (BE)	10 15	0	10 15	2018/2019 2019/2020	Acquisition d'une maison de repos Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Rendant (portefeuille)	Leeuwarden (NL)/ Heerenveen (NL)	40	0	40	2019/2020	Construction de deux sites de logement des seniors
Azurit Weimar	Weimar (DE)	16	0	16	2019/2020	Acquisition d'une nouvelle maison de repos
Specht Gruppe (phase I)	Allemagne	79	0	79	2019/2020	Construction de campus de soins
Specht Gruppe (phase II)	Allemagne	101	0	101	2020/2021	Construction de campus de soins
Specht Gruppe (phase III)	Allemagne	65	0	65	2021/2022	Construction de campus de soins
Total		459	37	422		
Variation de la juste valeur		-	-3	-		
Arrondi		-	2	-		
Montant au bilan			35			

Parmi tous ces projets, 100 % sont pré-loués. Le budget d'investissement total existant au 30 juin 2018 (459 millions €) est supposé payé en espèces. A ceci il convient d'ajouter 23 millions € relatifs aux acquisitions annoncées le 12 juillet (19 millions €) et le 19 juillet (4 millions €) (voir section 2.2.1 du rapport de gestion consolidé).

5. FICHES DESCRIPTIVES DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

IMMOBILIER DE SANTÉ



1 - Château Chenois

- Chemin des Postes 260 - 1410 Waterloo - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1985 - 2009
- Situation : Château Chenois est situé au cœur d'un quartier très agréable et vert entre le chemin des Postes, la rue Bruyère-Saint-Jean et l'avenue Beau Vallon.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).



2 - New Philip

- Avenue Monte-Carlo 178 - 1190 Bruxelles - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1999
- Situation : New Philip est situé entre l'avenue de Monte-Carlo, le rond-point de Monaco et la chaussée de Bruxelles.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).



3 - Jardins de Provence

- Boulevard Sylvain Dupuis 94-96 - 1070 Bruxelles - Belgique
- Année de construction / rénovation : fin des années '90 - extension en 2007
- Situation : Jardins de Provence est situé à front du boulevard Sylvain Dupuis, dans la partie comprise entre la rue A. Demunter et la rue J. Morjeau, derrière le stade d'Anderlecht.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).



4 - Bel Air

- Boulevard Lambermont 227 - 1030 Bruxelles - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1997
- Situation : Bel Air est situé à l'angle du boulevard Lambermont et de la chaussée de Haecht avec vue latérale sur le parc Josaphat et en face du site dit Aeropolis.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).



5 - Résidence Grange des Champs

- Rue Grange des Champs 140 - 1420 Braine-l'Alleud - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1995
- Situation : Résidence Grange des Champs est située dans un quartier résidentiel, dans une rue perpendiculaire à la chaussée d'Alseberg et à proximité de la chaussée Bara.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).



6 - Résidence Augustin

- Chaussée d'Alseberg 305 - 1190 Bruxelles - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2006
- Situation : Résidence Augustin est située à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de l'avenue Saint-Augustin, à quelques pas de l'Altitude 100.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (leasing immobilier de 15 ans).



7 - Ennea

- Lepelhoekstraat 19 - 9100 Saint-Nicolas - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1997
- Situation : Ennea est situé dans la ville de Saint-Nicolas, le long de la Lepelhoekstraat, dans un quartier résidentiel.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



8 - Kasteelhof

- Steenweg van Aalst 110 - 9200 Termonde - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1994
- Situation : Kasteelhof est situé dans la ville de Termonde, le long de la Steenweg van Aalst, entre la Kerkhofweg et la Denderstraat.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



9 - Wielant

- Schellebellestraat 8 - 8570 Anzegem/Ingooigem - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1997 - 2001
- Situation : Wielant est situé dans un quartier verdoyant de la commune de Ingooigem (Anzegem).
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



10 - Résidence Parc Palace

- Avenue du Lycée Français 2 - 1180 Bruxelles - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1992 - 2001
- Situation : Résidence Parc Palace est située dans un quartier verdoyant de la commune d'Uccle.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 36 ans).



11 - Résidence Service

- Avenue du Lycée Français 6 - 1180 Bruxelles - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1997 - 2001 - 2008/2009
- Situation : Résidence Service est située dans un quartier verdoyant de la commune d'Uccle.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 36 ans).



12 - Résidence du Golf

- Rue du Sillon 119-121 - 1070 Bruxelles - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1997 - 2001
- Situation : Résidence du Golf est située dans la commune d'Anderlecht.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 27 ans).

IMMOBILIER DE SANTÉ



13 - Residentie Boneput

- Boneputstraat 5 - 3960 Bree - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1994 - 1999
- Situation : Residentie Boneput est située dans la commune de Bree, non loin du centre et dans un quartier verdoyant.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



14 - Résidence Aux Deux Parcs

- Rue Duysburgh 21 - 1090 Bruxelles - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1987 - 2008
- Situation : Résidence Aux Deux Parcs est située dans une zone résidentielle et verdoyante de Jette, entre le parc de la Jeunesse et le Square Léopold, à environ 300 mètres de l'hôpital Brugmann. Un projet d'extension est prévu sur le terrain adjacent à l'immeuble existant.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



15 - Résidence l'Air du Temps

- Rue des Haisses 60 - 4032 Chênée - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1997 - 2008 - 2018
- Situation : La Résidence l'Air du Temps est située dans un cadre verdoyant à Chênée, une entité de Liège.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



16 - Au Bon Vieux Temps

- Rue de Corbais 18 - 1435 Mont-Saint-Guibert - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1988 - 2006 / 2016
- Situation : Au Bon Vieux Temps se trouve à 100 mètres de la gare et à 500 mètres du centre du village.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



17 - Op Haanven

- Oude Geelsebaan 33 - 2431 Veerle-Laakdal - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1988 / 2005 - 2017
- Situation : Op Haanven est situé dans le centre de la commune de Veerle-Laakdal.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



18 - Résidence Exclusiv

- Rue Jean-Baptiste Desmeth 50 - 1140 Bruxelles - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1993 - extension en 2012
- Situation : La Résidence Exclusiv se situe à proximité du Square S. Hoedemaekers à Evere.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



19 - Seniorie Mélopée

- Rue de la Mélopée 50 - 1080 Bruxelles - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1993 - 1994 - extension en 2010
- Situation : La Seniorie Mélopée est située dans le centre de la commune de Molenbeek-Saint-Jean.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



20 - La Boule de Cristal

- Rue du Château 47 - 5564 Wanlin - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1998
- Situation : La Boule de Cristal est située à Wanlin dans la région de Dinant, dans un environnement rural et campagnard.
- Exploitant : Le Carrosse (emphytéose de 27 ans).



21 - Les Charmes en Famenne

- Rue du Tchaurnia 32 - 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise) - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1982
- Situation : Les Charmes en Famenne est située dans un cadre verdoyant et rural.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



22 - Seniorerie La Pairelle

- Chaussée de Dinant 708-710 - 5100 Wépion - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2012
- Situation : La Seniorerie La Pairelle est située à Wépion, le long de la Meuse à moins d'un km du centre-ville.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



23 - Residentie Gaerveld (résidence-services)

- Kramerslaan 7 - 3500 Hasselt - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2008 - 2009
- Situation : Residentie Gaerveld est une construction neuve située à proximité du centre-ville de Hasselt.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



24 - Résidence du Plateau

- Chaussée d'Ottenbourg 221 - 1300 Wavre - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1994 - 2001 - 2007
- Situation : La Résidence du Plateau se situe à Wavre.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).

IMMOBILIER DE SANTÉ



25 - Seniorie de Maretak

- Ziekenhuis 10 - 1500 Halle - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2007
- Situation : La Seniorie de Maretak se situe à Halle, à côté de l'hôpital régional St-Maria.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



26 - De Edelweis

- Liersesteenweg 165-171 - 3130 Begijnendijk - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1993 - 2003 - 2014
- Situation : De Edelweis se situe à Begijnendijk dans le Brabant flamand.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



27 - Bois de la Pierre

- Venelle du Bois de la Pierre 20 - 1300 Wavre - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1955 - 1987 - extension en 2012
- Situation : Bois de la Pierre se situe à Wavre.
- Exploitant : Pierre Invest SA (emphytéose de 27 ans).



28 - Buitenhof

- Papestraat 24 - 2930 Brasschaat - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2005 - 2008
- Situation : Buitenhof se situe dans une zone verdoyante aux alentours de Brasschaat à Anvers.
- Exploitant : Buitenhof ASBL (emphytéose de 27 ans).



29 - Klein Veldeken

- Klein Veldeken 12A - 1730 Asse - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1996 - extension en 2014/2015
- Situation : Klein Veldeken se situe dans une zone verdoyante aux alentours d'Asse dans le Brabant flamand.
- Exploitant : Time for Quality (emphytéose de 27 ans).



30 - Koning Albert I

- Keperenberg 36 - 1700 Dilbeek - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1972 - extension en 2014
- Situation : Koning Albert I se situe dans un parc de 3 ha à Dilbeek (Brabant flamand).
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



31 - Eyckenborch

- Bronnenweg 2 - 1755 Gooik - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1993/1994 - 2003/2004 - 2014/2015
- Situation : Eyckenborch se situe dans le centre de Gooik (Brabant flamand).
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



32 - Rietdijk

- Bolwerkstraat 7 - 1800 Vilvorde - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1996
- Situation : Rietdijk se situe dans le centre de Vilvoorde (Brabant flamand).
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



33 - Marie-Louise

- Zijp 157 - 1780 Wemmel - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1960 - 1970 - 2016
- Situation : Marie-Louise se situe dans un quartier résidentiel à Wemmel (Brabant flamand).
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



34 - Gaerveld (Maison de repos)

- Runkstersteenweg 212 - 3500 Hasselt - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2011
- Situation : Residentie Gaerveld est une construction neuve située à proximité du centre-ville de Hasselt.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



35 - Larenshof

- Schoolstraat 11-13-15 et Achterstraat 27, 35-37 - 9270 Laarne - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2011 - 2012 - 2013
- Situation : Larenshof est située à Laarne, dans un quartier résidentiel.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 30 ans).



36 - Ter Venne

- Vennelaan 21 - 9830 Sint-Martens-Latem - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2011 - 2012
- Situation : Ter Venne est située dans le quartier résidentiel verdoyant d'Elsakker.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 30 ans).

IMMOBILIER DE SANTÉ



37 - Pont d'Amour

- Rue Pont d'Amour 58 - 5500 Dinant - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2012 - 2015
- Situation : Pont d'Amour est située à proximité du centre-historique de Dinant et de sa citadelle.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



38 - Résidence Les Cheveux d'Argent

- Avenue Fernand Jérôme 38 - 4845 Jalhay - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1988 - 2000 - 2018
- Situation : Résidence Les Cheveux d'Argent est située dans un cadre verdoyant sur les hauteurs de Spa.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



39 - 't Hoge

- 't Hoge 55-57 - 8500 Courtrai - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1983 - 1994 - 2017
- Situation : 't Hoge est situé dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate de l'hôpital AZ Groeninge, de la Kennedylaan et du campus universitaire KULAK.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



40 - Helianthus

- Brusselssesteenweg 322 - 9090 Melle - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1998 - 2007 / 2016
- Situation : Helianthus est situé dans un parc privatif verdoyant de 1 ha, dans un quartier résidentiel en face du collège des Pères Joséphites.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



41 - Hestia

- Zijp 20 - 1780 Wemmel - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2013
- Situation : Hestia est situé dans un quartier résidentiel à Wemmel (en Brabant flamand).
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



42 - Plantijn

- Koningin Astridlaan 5 - 2950 Kapellen - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1972-2018
- Situation : Plantijn est situé dans un quartier résidentiel à proximité immédiate du centre de Kapellen.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



43 - Salve

- Rustoordlei 77 -
2930 Brasschaat - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1979
- 2013 - 2015
- Situation : Salve est situé dans un quartier résidentiel à Brasschaat.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



44 - SZ AGO Herkenrath

- Kirchgasse 1 -
51429 Bergisch Gladbach - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : AGO Herkenrath est situé à Bergisch Gladbach en Rhénanie-du-Nord - Westphalie, à 20 km de Cologne.
- Exploitant : Une entité du groupe Alloheim (bail à long terme de 25 ans).



45 - SZ AGO Dresden

- Wernerstrasse 37 -
01159 Dresde - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2012
- Situation : AGO Dresden est situé dans un quartier résidentiel de Dresde, la capitale de la Saxe.
- Exploitant : Une entité du groupe Alloheim (bail à long terme de 25 ans).



46 - De Stichel

- Romeinssesteenweg 145 -
1800 Vilvoorde - Belgique
- Année de construction / rénovation : de
1990 à 2006
- Situation : De Stichel est situé dans un quartier résidentiel de Vilvoorde, à proximité immédiate de l'hôpital militaire Reine Astrid et du Ring de Bruxelles.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



47 - Huize Lieve Moenssens

- Lieve Moenssenslaan 3 -
3650 Dilsen-Stokkem - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1986
- 2007
- Situation : Huize Lieve Moenssens est situé à proximité immédiate d'un quartier résidentiel à Dilsen-Stokkem, à quelques kilomètres de Maasmechelen Village.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



48 - SZ AGO Kreischa

- Dresdner Strasse 4-6 -
01731 Kreischa - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2011
- Situation : AGO Kreischa est situé le long du parc central de Kreischa, à une dizaine de kilomètres de Dresde.
- Exploitant : Une entité du groupe Alloheim (bail à long terme de 25 ans).

IMMOBILIER DE SANTÉ



49 - Bonn

- Hinter Hoben 179 -
53129 Bonn - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 1994
- Situation : Le site de Bonn est situé dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate de commerces.
- Exploitant : Alloheim (bail à long terme de 25 ans).



50 - Goldene Au

- Bettelhecker Strasse 1 -
96515 Sonneberg - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Goldene Au est situé dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate de commerces, de la gare et de l'hôtel de ville.
- Exploitant : Volkssolidarität (bail à long terme de 20 ans).



51 - Residentie 't Spelthof

- Kerkstraat 5 -
3211 Binkom - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1989 - 2012
- Situation : Residentie 't Spelthof est située à côté d'une Eglise, à une dizaine de kilomètres de Louvain.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (emphytéose de 27 ans).



52 - Residentie Twee Poorten

- Raeymaeckersvest 30 -
3300 Tirlémont - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2014
- Situation : Residentie Twee Poorten est située dans un quartier résidentiel du centre-ville, à proximité immédiate de magasins, des transports en commun et de l'hôpital RZ Tienen.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (emphytéose de 27 ans).



53 - Residentie Demerhof

- Wissenstraat 20 -
3200 Aarschot - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2014
- Situation : Residentie Demerhof est située dans un quartier résidentiel à proximité du centre-ville d'Aarschot, à une vingtaine de kilomètres de Louvain.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (emphytéose de 27 ans).



54 - De Notelaar

- Notelaar 1 -
2250 Olen - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2012
- Situation : De Notelaar est située dans un cadre verdoyant, dans un quartier résidentiel à Olen.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonia (emphytéose de 27 ans).



55 - Overbeke

- Spinnerijstraat - Bovenboekakker - 9230 Wetteren - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2012
- Situation : Overbeke bénéficie d'une localisation centrale à côté de l'église d'Overbeke, entité de Wetteren, à une dizaine de kilomètres de Gand.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



56 - Halmolen

- Halmolenweg 68 - 2980 Halle-Zoersel - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2013-2014
- Situation : Halmolen est située dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Halle-Zoersel, à une quinzaine de kilomètres d'Anvers.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (emphytéose de 27 ans).



57 - Seniorenresidenz Mathilde

- Brandstrasse 14 - 32130 Enger - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Seniorenresidenz Mathilde est situé à Enger, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.
- Exploitant : Senioren Wohnpark Weser (bail à long terme de 25 ans).



58 - Die Rose im Kalletal

- Rosenweg 3 & 10 - 32689 Kalletal - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2009 - 2016
- Situation : Die Rose im Kalletal est situé à Kalletal, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.
- Exploitant : Medeor Seniorenresidenz (bail à long terme de 25 ans).



59 - Seniorenresidenz Klosterbauerschaft

- Heenfeld 5 - 32278 Kirchlegern - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Seniorenresidenz Klosterbauerschaft est situé à Kirchlegern, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.
- Exploitant : Senioren Wohnpark Weser (bail à long terme de 25 ans).



60 - Senioreneinrichtung Haus Matthäus

- Biggestrasse 65 - 57462 Olpe-Rüblinghausen - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2009
- Situation : Senioreneinrichtung Haus Matthäus est situé à Olpe-Rüblinghausen, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.
- Exploitant : Katholische Hospitalgesellschaft (bail à long terme de 25 ans).

IMMOBILIER DE SANTÉ



61 - Bonifatius Seniorenzentrum

- Schweitzerstrasse 2 - 53359 Rheinbach - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2009
- Situation : Bonifatius Seniorenzentrum est situé à Rheinbach, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.
- Exploitant : Bonifatius Seniorendienste (bail à long terme de 25 ans).



62 - Senioreneinrichtung Haus Elisabeth

- Kölner Strasse 3 - 57482 Wenden-Rothemühle - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Senioreneinrichtung Haus Elisabeth est situé à Wenden-Rothemühle, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.
- Exploitant : Katholische Hospitalgesellschaft (bail à long terme de 25 ans).



63 - Seniorenresidenz Am Stübchenbach

- Stübchenalstrasse 10 - 38667 Bad Harzburg - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Seniorenresidenz Am Stübchenbach est situé à Bad Harzburg, en Basse-Saxe.
- Exploitant : Senioren Wohnpark Weser (bail à long terme de 25 ans).



64 - Seniorenresidenz Kierspe

- Montigny Allee 6 - 58566 Kierspe - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2011
- Situation : Seniorenresidenz Kierspe est situé à Kierspe, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie.
- Exploitant : Seniorenresidenz Kierspe (bail à long terme de 25 ans).



65 - La Ferme Blanche

- Rue Modeste Rigo 10 - 4350 Remicourt - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2004 / 2017
- Situation : La Ferme Blanche est située dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Pousset (dans la commune de Remicourt), à une vingtaine de kilomètres de Liège.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (emphytéose de 27 ans).



66 - Villa Temporis

- Excelsiorlaan 6-8 - 3500 Hasselt - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1993 / 2017
- Situation : Villa Temporis est située dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Hasselt.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (emphytéose de 27 ans).



67 - Service-Residenz Schloss Bensberg

- Im Schlosspark 10 - 51429 Bergisch Gladbach - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2002/2003
- Situation : Service-Residenz Schloss Bensberg est situé dans un parc privé, à proximité immédiate du centre de Bergisch Gladbach.
- Exploitant : Schloss Bensberg Management GmbH (bail de 25 ans fixe) et AachenMünchener Lebensversicherung (bail de 7 ans fixe).



68 - Residentie Sporenpark

- Stationsstraat 20 - 3582 Beringen - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2015
- Situation : Residentie Sporenpark est située sur l'ancien site minier de Beringen-Mijn.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



69 - Résidence de la Houssière

- Avenue de la Houssière 207 - 7090 Braine-le-Comte - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2006
- Situation : Résidence de la Houssière est située dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Braine-le-Comte.
- Exploitant : Résidence de la Houssière SA (bail à long terme de 27 ans).



70 - Senior Flandria

- Baron Ruzettelaan 74 - 8310 Bruges - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1991
- Situation : Senior Flandria est situé dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Bruges.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (bail à long terme de 20 ans).



71 - Vinkenbosch

- Lindekensveldstraat 56 - 3510 Hasselt - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2016
- Situation : Vinkenbosch est situé dans un quartier résidentiel et verdoyant, à proximité immédiate du centre de Kermt, une entité de Hasselt.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (bail à long terme).



72 - Heydeveld

- Ringlaan 28 - 1745 Opwijk - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2005
- Situation : Heydeveld est situé dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre d'Opwijk.
- Exploitant : Heydeveld Woon- en Zorgcentrum ABSL (bail à long terme).

IMMOBILIER DE SANTÉ



73 - Prinsenhof

- Heerbaan 375 - 3582 Koersel - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2017
- Situation : Prinsenhof est situé dans un cadre verdoyant à côté d'un parc, à proximité immédiate du centre de Koersel.
- Exploitant : WZC Prinsenhof ASBL (bail à long terme).



74 - Käthe-Bernhardt-Haus

- Ferdinand-Tönnies-Str. 1 - 25813 Husum - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2009
- Situation : Käthe-Bernhardt-Haus est situé dans le centre de Husum à proximité de l'hôpital Klinik Husum, en Schleswig-Holstein.
- Exploitant : Deutsches Rotes Kreuz Kreisverband Nordfriesland e.V. (bail à long terme de 25 ans).



75 - Holland

- Javalaan 3-5 - 3743 HE Baarn - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2015
- Situation : Holland est situé dans un quartier historique de villas à proximité du parc central à Baarn, près d'Utrecht.
- Exploitant : Une entité du groupe Domus Magnus (bail à long terme de 20 ans).



76 - Benvenuta

- Bussumergrintweg 40 - 1217 BR Hilversum - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2009
- Situation : Benvenuta est un monument protégé qui est situé dans un quartier résidentiel, près du centre de Hilversum, en Hollande Septentrionale.
- Exploitant : Une entité du groupe Domus Magnus (bail à long terme de 20 ans).



77 - Residentie Poortvelden

- Jan Hammeneckerlaan 4-4A - 3200 Aarschot - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2016
- Situation : Residentie Poortvelden bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à environ 20 km de Louvain.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (bail à long terme de 27 ans).



78 - Leopoldspark

- Koningsstraat 39 - 3970 Leopoldsburg - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2016
- Situation : Leopoldspark bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Leopoldsburg, à proximité immédiate de la gare, dans la province du Limbourg.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (bail à long terme de 27 ans).



79 - Saksen Weimar

- Compagnieplaats 22 - 6822 Arnhem - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2015
- Situation : Saksen Weimar est une caserne qui a été complètement redéveloppée. Le site est situé dans un quartier résidentiel, à proximité d'un parc.
- Exploitant : Stepping Stones Home & Care (bail à long terme de 20 ans).



80 - Martha Flora Lochem

- Zutphenseweg 91 - 7241 Lochem - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Martha Flora Lochem est située dans un quartier résidentiel.
- Exploitant : Martha Flora (bail à long terme de 20 ans).



81 - Oosterzonne

- Nieuwstraat 2-6 - 3690 Zutendaal - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1996 / 2016
- Situation : Oosterzonne est située dans le centre de Zutendaal.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (bail à long terme).



82 - De Witte Bergen

- Diestweg 1 - 2460 Lichtaart - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2006
- Situation : De Witte Bergen est située dans l'environnement boisé de Lichtaart, une entité de Kasterlee.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (bail à long terme).



83 - Seniorenhof

- Bilzersteenweg 306 - 3700 Tongres - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2006
- Situation : Seniorenhof est située dans l'environnement champêtre autour de Tongres.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (bail à long terme).



84 - Beerzelhof

- Mechelbaan 53 - 2580 Beerzel - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2000 - 2007
- Situation : Beerzelhof est située dans un environnement verdoyant.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (bail à long terme).

IMMOBILIER DE SANTÉ



85 - Uilenspiegel

- Socialestraat 4 - 3600 Genk - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1967 / 1997 / 2010
- Situation : Uilenspiegel bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel et verdoyant.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (bail à long terme).



86 - Coham

- Meulenven 16 - 3945 Ham - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1995 / 2005 / 2010
- Situation : Coham est située à côté d'un domaine boisé.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (bail à long terme).



87 - Sorgvliet

- Helen-Bosstraat 60 - 3350 Linter - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1999
- Situation : Sorgvliet est située dans un quartier résidentiel champêtre.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (bail à long terme).



88 - Ezeldijk

- Bogaardenstraat 13 - 3290 Diest - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2016
- Situation : Ezeldijk bénéficie d'une localisation verdoyante au bord du centre-ville de Diest, à proximité du Warandepark.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (bail à long terme).



89 - Am Kloster

- Röderhofer Strasse 7 - 38820 Halberstadt - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2003
- Situation : Am Kloster est située au bord du centre-ville de Halberstadt dans le Land de Saxe-Anhalt.
- Exploitant : Vitanas (bail à long terme).



90 - Rosenpark

- Am kleinen Zeckernberg 1 - 91486 Uehlfeld - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2003
- Situation : Rosenpark est située près de Höchststadt en Bavière. La maison de repos se trouve au bord d'un quartier résidentiel dans un environnement verdoyant.
- Exploitant : Vitanas (bail à long terme).



91 - Patricia

- Bärenschanzstrasse 44 - 90429 Nuremberg - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2003
- Situation : Patricia est située dans un quartier résidentiel animé de Nuremberg (Land de Bavière), à proximité de différentes infrastructures de loisirs.
- Exploitant : Vitanas (bail à long terme).



92 - St. Anna

- Am Brauhaus 1 - 91315 Höchststadt - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2002
- Situation : St. Anna est située dans un quartier résidentiel au bord du centre historique de Höchststadt. La maison de repos bénéficie d'un environnement verdoyant.
- Exploitant : Vitanas (bail à long terme).



93 - Frohnau

- Welfenallee 37-43 - 13465 Berlin - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 1969/1992
- Situation : Frohnau bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel verdoyant.
- Exploitant : Vitanas (bail à long terme).



94 - Parc Imstenrade

- Parc Imstenrade 66 - 6418 PP Heerlen - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 1923 / 2000 / 2018
- Situation : Parc Imstenrade comprend plusieurs immeubles destinés au logement et aux soins des seniors, y compris un hôtel de soins et une aile de soins hospitaliers. L'immeuble principal est un monument protégé.
- Exploitant : Une entité du groupe Vitalis (bail à long terme).



95 - Genderstate

- Maria van Bourgondiëlaan 8 - 5616 EE Eindhoven - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 1997-1998 / 2018
- Situation : Genderstate bénéficie d'une excellente localisation verdoyante à côté d'un parc public. Le site comprend deux immeubles.
- Exploitant : Une entité du groupe Vitalis (bail à long terme).



96 - Petruspark

- Monseigneur Swinkelsstraat 2 - 5623 AP Eindhoven - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 1994 / 2016 / 2018
- Situation : Petruspark est située dans un quartier résidentiel d'Eindhoven. L'immeuble a été construit autour d'un vaste jardin.
- Exploitant : Une entité du groupe Vitalis (bail à long terme).

IMMOBILIER DE SANTÉ



97 - Residentie Den Boomgaard

- Stationstraat 2A - 3380 Glabbeek - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2016
- Situation : La maison de repos bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de la commune de Glabbeek.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (bail à long terme de 27 ans).



98 - Les Jardins de la Mémoire

- Route de Lennik 792 - 1070 Anderlecht - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2005
- Situation : La maison de repos est située sur le campus de l'Université libre de Bruxelles (« ULB ») où se trouve également l'hôpital Erasme. Elle s'est spécialisée dans l'accueil de personnes souffrant de démence.
- Exploitant : Une entité de Senior Living Group (bail à long terme).



99 - Residenz Zehlendorf

- Claszeile 40 - 14165 Berlin - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 1984 / 1993 / 2002
- Situation : La maison de repos est située dans un quartier résidentiel verdoyant de la ville de Berlin. Elle bénéficie d'une excellente localisation à proximité de deux parcs et d'un hôpital.
- Exploitant : Une entité du groupe EMVIA Living (bail à long terme de 25 ans).



100 - Spes Nostra

- Hindersteinlaan 30 - 3451 EZ Vleuten - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2016
- Situation : La résidence de soins est située dans un quartier verdoyant proche du centre historique de la ville d'Utrecht. L'immeuble est un ancien cloître qui a fait l'objet d'une transformation complète.
- Exploitant : Stepping Stones Home & Care (bail à long terme de 20 ans).



101 - Het Dokhuis

- Raadhuislaan 41-43-45-47 - 9665 JA Oude Pekela - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2016
- Situation : Le site est situé au centre d'Oude Pekela et comprend un centre médical et une résidence de soins. Le centre médical compte une pharmacie, plusieurs cabinets de médecins et un centre d'analyse médicale.
- Exploitant : Stichting Oosterlengte et cinq autres exploitants (baux à long terme).



102 - Villa Walgaerde

- Sweelincklaan 16 - 1217 BR Hilversum - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2017
- Situation : Villa Walgaerde bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel verdoyant en bordure du centre-ville de Hilversum. L'immeuble est un bâtiment historique protégé.
- Exploitant : Une entité du groupe Domus Magnus (bail à long terme de 20 ans).



103 - Huize Dennehof

- Diedrichlaan 21 -
3971 PA Driebergen-Rijsenburg - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : /
- Situation : Huize Dennehof est un établissement d'habitation et de soins de petite dimension à Driebergen-Rijsenburg. Le site est situé à côté d'un grand parc.
- Exploitant : Une entité du groupe Het Gouden Hart (bail à long terme de 20 ans).



104 - Het Gouden Hart

- Koornmarkt 1 -
8261 JX Kampen - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2017
- Situation : Het Gouden Hart est un monument protégé bénéficiant d'une excellente localisation dans le centre historique de Kampen.
- Exploitant : Une entité du groupe Het Gouden Hart (bail à long terme de 20 ans).



105 - LTS Winschoten

- Poststraat 4 -
9671 EM Winschoten - Pays-Bas
- Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. Le site fera l'objet d'une transformation complète, qui sera livrée clé en main. Les détails sont fournis dans le tableau en section 4.2 du rapport immobilier.



106 - Martha Flora Hilversum

- Melkpad 24-26 -
1217 KD Hilversum - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2018
- Situation : La résidence de soins, un ancien immeuble de bureaux qui a fait l'objet d'une transformation complète, bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel du centre de Hilversum.
- Exploitant : Martha Flora (bail à long terme de 25 ans).



107 - Het Gouden Hart van Leersum

- Rijksstraat 46 -
3956 CR Leersum - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2018
- Situation : Cette résidence de soins, une ancienne mairie qui a fait l'objet d'une transformation complète, bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Leersum.
- Exploitant : Une entité du groupe Het Gouden Hart (bail à long terme de 20 ans).



108 - Residentie Blaret

- Avenue de l'Orée 1 -
1640 Rhode-Saint-Genèse - Belgique
- Année de construction / rénovation : 2017
- Situation : Le site bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel de Rhode-Saint-Genèse. La maison de repos est entourée d'un grand parc privé agrémenté d'un étang.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (bail à long terme de 27 ans).

IMMOBILIER DE SANTÉ



109 - Oeverlanden

- Reestlaan 2 - 7944 BB Meppel - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 1970 / 2004 / 2012 / 2016
- Situation : Le site d'immobilier de santé Oeverlanden est situé au centre de Meppel à proximité du Wilhelminapark.
- Exploitant : Zorggroep Noorderboog (bail à long terme de 18 ans).



110 - Seniorenresidenz Laurentiusplatz

- Auer Schulstraße 12, Osterfelder Straße 11-15 - 42103 Wuppertal-Elberfeld - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 1998
- Situation : Le site (un monument protégé) bénéficie d'une excellente localisation dans le centre historique de Wuppertal-Elberfeld.
- Exploitant : Une entité du groupe Medeor Seniorenresidenzen (bail à long terme de 25 ans).



111 - Seniorenheim am Dom

- Domplatz 37-39 - 38820 Halberstadt - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2008
- Situation : Le site bénéficie d'une excellente localisation dans le centre historique de Halberstadt, près du Dom.
- Exploitant : Une entité du groupe Deutsche Pflege und Wohnen (bail à long terme de 25 ans).



112 - Huize De Compagnie

- Nieuwe Kazernelaan 10 - 6711 JC Ede - Pays-Bas
- Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. Le site fera l'objet d'une transformation complète, qui sera livrée clé en main. Les détails sont fournis dans le tableau en section 4.2 du rapport immobilier.



113 - Huize Hoog Kerckebosch

- Hoog Kanje 274 - 3708 DN Zeist - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2017
- Situation : La résidence de soins est située dans un quartier résidentiel verdoyant à proximité du centre de Zeist, à environ 10 km de la ville d'Utrecht.
- Exploitant : Une entité du groupe Compartijn (bail à long terme de 20 ans).



114 - Molenk

- Laan van Borgele 7 - 7414 GS Deventer - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2017
- Situation : La résidence de soins se situe dans un environnement verdoyant à proximité du centre-ville et d'un grand parc.
- Exploitant : Une entité du groupe Domus Magnus (bail à long terme de 20 ans).



115 - De Duinpieper

- De Rudderstraat 2 - 8400 Ostende - Belgique
- Année de construction / rénovation : 1989
- Situation : De Duinpieper est située dans le quartier « Vuurtorenwijk » à Ostende. La maison de repos est une réalisation de l'architecte belge renommé Lucien Kroll.
- Exploitant : Une entité du groupe Dorian (bail à long terme de 27 ans).



116 - Seniorenresidenz an den Kienfichten

- Oechelhaeuserstrasse 62 - 06846 Dessau-Rosslau - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2009 / 2017
- Situation : Le site comprend une villa, qui a fait l'objet d'une rénovation complète, et une toute nouvelle construction achevée début 2017. Les immeubles sont situés à proximité du centre de Dessau-Rosslau et sont entourés d'un grand parc privé.
- Exploitant : Cosiq GmbH (bail à long terme de 25 ans).



117 - Martha Flora Den Haag

- Badhuisweg 165-167 - 2597 JN La Haye - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2013
- Situation : La résidence de soins est située dans un quartier résidentiel verdoyant de La Haye, à distance de marche de deux parcs et de la mer du Nord.
- Exploitant : Martha Flora (bail à long terme de 25 ans).



118 - Huize Ter Beegden

- Heerstraat-Zuid 20 - 6099 AG Beegden - Pays-Bas
- Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. Le site fera l'objet d'une transformation complète, qui sera livrée clé en main. Les détails sont fournis dans le tableau en section 4.2 du rapport immobilier.



119 - Martha Flora Rotterdam

- Mozartlaan 25 - 3055 KJ Rotterdam - Pays-Bas
- Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. Le site fera l'objet d'une transformation complète, qui sera livrée clé en main. Les détails sont fournis dans le tableau en section 4.2 du rapport immobilier.



120 - Martha Flora Bosch en Duin

- Dennenweg 2 - 3735 MR Bosch en Duin - Pays-Bas
- Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. Le site fera l'objet d'une transformation complète, qui sera livrée clé en main. Les détails sont fournis dans le tableau en section 4.2 du rapport immobilier.

IMMOBILIER DE SANTÉ



121 - Bremerhaven I

- Grashoffstrasse 1 - 27570 Bremerhaven - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2016
- Situation : Bremerhaven I bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Bremerhaven. Le site comprend également un rez-de-chaussée commercial.
- Exploitant : Une entité de Specht Gruppe (bail à long terme de 20 ans).



122 - Bremerhaven II

- Grashoffstrasse 36 - 27570 Bremerhaven - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2003
- Situation : Le site bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Bremerhaven.
- Exploitant : Une entité de Specht Gruppe (bail à long terme de 20 ans).



123 - Cuxhaven

- Segelckestrasse 28 - 27472 Cuxhaven - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Le site bénéficie d'une excellente localisation dans le centre de Cuxhaven.
- Exploitant : Une entité de Specht Gruppe (bail à long terme de 20 ans).



124 - De Merenhoef

- Merenhoef 1 - 3601 AC Maarssen - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2017
- Situation : La maison de repos est située dans un quartier résidentiel de Maarssen, à environ 8 km de la ville d'Utrecht.
- Exploitant : Stichting Leger des Heils Welzijns- en Gezondheidszorg (bail à long terme de 15 ans).



125 - Huize Roosdael

- Laan van Henegouwen 16 - 4701 CL Roosendaal - Pays-Bas
- Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. Le site fera l'objet d'une transformation complète, qui sera livrée clé en main. Les détails sont fournis dans le tableau en section 4.2 du rapport immobilier.



126 - Leusden

- Clarenburg 1 - 3834 BC Leusden - Pays-Bas
- Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. Le site fera l'objet d'une transformation complète, qui sera livrée clé en main. Les détails sont fournis dans le tableau en section 4.2 du rapport immobilier.



127 - Martha Flora Hoorn

- Koepoortsweg 73 - 1624 AC Hoorn - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2012
- Situation : La résidence de soins (communément surnommée « Villa Wilgaerden ») est située dans un quartier résidentiel de Hoorn. Le site comprend une villa rénovée (datant de la première moitié du XVII^{ème} siècle), et une toute nouvelle construction.
- Exploitant : Martha Flora (bail à long terme de 25 ans).



128 - September Nijverdal

- Salomonsonstraat 51 - 7442 AC Nijverdal - Pays-Bas
- Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. Le site fera l'objet d'une transformation complète, qui sera livrée clé en main. Les détails sont fournis dans le tableau en section 4.2 du rapport immobilier.



129 - Huize Groot Waardijn

- Ringbaan-West 324 - 5025 VB Tilburg - Pays-Bas
- Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. Le site fera l'objet d'une transformation complète, qui sera livrée clé en main. Les détails sont fournis dans le tableau en section 4.2 du rapport immobilier.



130 - Huize Eresloo

- De Hendrick Robinetlaan 3 - 5525 KX Duizel - Pays-Bas
- Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la propriété du site, qui génère déjà des revenus locatifs limités. Le site fera l'objet d'une transformation complète, qui sera livrée clé en main. Les détails sont fournis dans le tableau en section 4.2 du rapport immobilier.



131 - Advita Haus Zur Alten Berufsschule

- Schulstrasse 2, Moritz-Nietzel-Strasse 12 - 09405 Zschopau - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2016
- Situation : Le site, une ancienne école (un monument protégé) qui a fait l'objet d'une transformation complète, bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel de Zschopau.
- Exploitant : Une entité du groupe advita Pflegedienst GmbH (bail à long terme de 30 ans).



132 - Pfl egeteam Odenwald

- Lotzenweg 38 - 69483 Wald-Michelbach - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2012
- Situation : Le site est situé dans un cadre verdoyant à proximité du centre de Wald-Michelbach.
- Exploitant : Cosisq GmbH (bail à long terme de 25 ans).

IMMOBILIER DE SANTÉ



133 - Park Residenz

- Goebenstrasse 1, 3, 11A-D - 24534 Neumünster - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2001
- Situation : Entouré d'un parc privé, ce complexe d'appartements pour seniors bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel de Neumünster.
- Exploitant : Une entité du groupe Convivo (bail à long terme de 25 ans).



134 - Zorghuis Smakt

- Sint Jozeflaan 56 - 5817 AD Smakt - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Le site est situé à Smakt, une entité de Venray.
- Exploitant : Une entité du groupe Blueprint Group (bail à long terme de 19 ans).



135 - Zorgresidentie Mariëndaal

- Tolschestraat 2 - 5363 TC Velp - Pays-Bas
- Année de construction / rénovation : 2011
- Situation : Le site est situé à Velp, une entité de Grave.
- Exploitant : Une entité du groupe Blueprint Group (bail à long terme de 19 ans).

IMMEUBLES À APPARTEMENTS



1 - Sablon

- Rue Bodenbroek 22-25 - Rue de Ruysbroeck 63-67 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2003 - 2004
- Situation : Immeuble idéalement situé au coin du quartier très coté du Grand Sablon, un quartier très central et commerçant du centre de Bruxelles.
- Descriptif : Immeuble comprenant 30 appartements répartis sur 5 niveaux et un rez commercial.



2 - Complexe Laeken-Pont Neuf

- Rue de Laeken 89-117-119-123-125
Rue du Cirque 25-29 - Rue du Pont Neuf 3-3A - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1993 - 2015
- Situation : A proximité de la place de Brouckère, du Théâtre Royal Flamand, de la Grand-Place de Bruxelles et du boulevard Albert II, et bénéficiant d'une vue imprenable sur les jardins du Pont-Neuf.
- Descriptif : Immeubles dessinés par des architectes européens comprenant 42 appartements, des espaces commerciaux et de bureaux.



3 - Le Bon 24-28

- Rue Philippe le Bon 24-28 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1990
- Situation : Immeuble situé dans le quartier de la rue de la Loi et du boulevard du Régent, proche des institutions européennes et du quartier Léopold.
- Descriptif : Immeuble comprenant 15 appartements répartis sur 6 niveaux.



4 - Lombard 32

- Rue du Lombard 32 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1995
- Situation : Immeuble situé près de la Grand-Place de Bruxelles, au coin de la rue du Lombard et de la rue de l'Etuve, dans un quartier très touristique et vivant de la capitale.
- Descriptif : Immeuble comprenant 13 appartements répartis sur 7 niveaux et un rez commercial. La façade de l'immeuble est classée par la ville de Bruxelles à partir du 1^{er} étage.



5 - Complexe Louise 331-333

- Avenue Louise 331-333 - Rue Jordaens 10 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2000
- Situation : Complexe situé entre l'avenue Louise et la rue Jordaens.
- Descriptif : Complexe mixte constitué d'un bâtiment à front de l'avenue Louise comprenant 5 appartements et des espaces de bureaux répartis sur 9 niveaux, un bloc central (anciennes écuries) comprenant des espaces de bureaux ainsi qu'une maison d'habitation unifamiliale située à l'arrière, rue Jordaens.



6 - Place du Samedi 6-10

- Place du Samedi 6-10 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : partiellement rénové en 2004
- Situation : Immeuble situé en plein centre touristique, près du Vieux Marché aux Poissons de Bruxelles et de la Grand-Place.
- Descriptif : Immeuble comprenant 24 appartements répartis sur 6 niveaux, ainsi qu'un rez et un 1^{er} étage commerciaux.

IMMEUBLES À APPARTEMENTS



7 - Bataves 71

- Rue des Bataves 71 - 1040 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : Partiellement rénové en 1996 et 2011
- Situation : Immeuble situé à l'angle de la rue des Bataves et de l'avenue de Tervueren.
- Descriptif : Immeuble comprenant 3 appartements et un espace de bureaux répartis sur 4 niveaux.



8 - Tervueren 103

- Avenue de Tervueren 103 - 1040 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1990 - 1995 - 2011
- Situation : Immeuble situé à l'angle de la rue de l'Armée et de l'avenue de Tervueren.
- Descriptif : Ensemble comprenant 6 appartements et un espace de bureaux répartis sur 4 niveaux, ainsi qu'un rez commercial.



9 - Louis Hap 128

- Rue Louis Hap 128 - 1040 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1990 - 2011/2012
- Situation : Immeuble situé dans une rue résidentielle reliant la place Saint-Pierre à la chaussée d'Auderghem.
- Descriptif : Immeuble comprenant 7 appartements répartis sur 6 niveaux.



10 - Rue Haute

- Rue Haute 39-51 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1961 - 1985 - 2015
- Situation : Immeuble situé dans la partie supérieure de la rue Haute, près du Sablon.
- Descriptif : Immeuble comprenant 20 appartements répartis sur 5 niveaux et un rez commercial.



11 - Résidence Palace

- Chaussée d'Etterbeek 62 - 1040 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2006
- Situation : Immeuble situé au cœur du quartier Léopold et à proximité des institutions européennes et de la gare de Schuman.
- Descriptif : Immeuble de prestige comprenant 57 appartements répartis sur 7 niveaux et un rez commercial.



12 - Churchill 157

- Avenue Winston Churchill 157 - 1180 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1974 - partiellement rénové en 2011 et 2012
- Situation : Immeuble situé dans le quartier Churchill/Molière à Uccle et offrant une vue sur le parc Montjoie, dont l'accès est possible depuis le jardin privatif.
- Descriptif : Immeuble comprenant 22 appartements et un espace de bureaux répartis sur 9 niveaux.



13 - Auderghem 237-239-241-266-272

- Avenue d'Auderghem - 237-239-241-266-272 - 1040 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : fin du 19^{ème} siècle - plusieurs rénovations entre 1999 et 2004
- Situation : Immeubles situés à proximité de La Chasse, du quartier européen et de l'esplanade du Cinquantenaire.
- Descriptif : Maisons de rapport du style bruxellois du 19^{ème} siècle (partiellement en copropriété).



14 - Edison

- Avenue Sergent Vrithoff 123-129 - 5000 Namur
- Année de construction / rénovation : 1972 - 2004
- Situation : Immeuble situé dans la commune de Salzinnes à proximité du centre de Namur.
- Descriptif : Immeuble mixte comprenant 7 appartements et un espace de bureaux, répartis sur 4 niveaux.



15 - Verlaine/Rimbaud/Baudelaire

- Avenue Sergent Vrithoff 131-143 - 5000 Namur
- Année de construction / rénovation : 1998
- Situation : Immeuble situé dans la commune de Salzinnes à proximité du centre de Namur.
- Descriptif : Immeuble mixte comprenant 21 appartements et un espace de bureaux, répartis sur 5 niveaux.



16 - Ionesco

- Boulevard de la Meuse 81 - 5100 Jambes
- Année de construction / rénovation : 2004
- Situation : Immeuble situé dans la commune de Jambes au sud de Namur, dans un quartier résidentiel à proximité des grands axes.
- Descriptif : Immeuble comprenant 10 appartements répartis sur 7 niveaux.



17 - Musset

- Rue Henri Bles 140 - 5000 Namur
- Année de construction / rénovation : 2002
- Situation : Immeuble situé dans la commune de Salzinnes, à proximité du centre de Namur.
- Descriptif : Immeuble comprenant 6 appartements et un espace de bureaux, répartis sur 4 niveaux.



18 - Giono & Hugo

- Rue Capitaine Jomouton 30-32 - 5100 Jambes
- Année de construction / rénovation : 2004 - 2005
- Situation : Complexe situé dans la commune de Jambes au sud de Namur, dans un quartier résidentiel à proximité des grands axes.
- Descriptif : 2 immeubles résidentiels attenants de configuration et de finition quasi identiques, comprenant 15 appartements répartis sur 4 niveaux.

IMMEUBLES À APPARTEMENTS



19 - Antares

- Rue Champêtre 46 - 5100 Jambes
- Année de construction / rénovation : 1956 - 1994
- Situation : Immeuble situé dans la commune de Jambes au sud de Namur, dans un quartier résidentiel à proximité des grands axes.
- Descriptif : Maison de rapport composée de 7 appartements répartis sur 4 niveaux.



20 - Résidence Gauguin et Manet

- Rue du Wäschbour 22-24 - 6700 Arlon
- Année de construction / rénovation : 2007
- Situation : Immeuble situé dans un nouveau lotissement à moins d'un km du centre d'Arlon.
- Descriptif : Immeuble comprenant 35 appartements résidentiels répartis sur 2 blocs comportant chacun 4 niveaux hors sol.



21 - Résidence de Gerlache

- Chaussée de Louvain 710-732 - 1030 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2011
- Situation : Immeuble situé à mi-chemin entre le quartier européen et l'OTAN.
- Descriptif : Immeuble à basse énergie comprenant 75 appartements résidentiels répartis sur 5 niveaux, 4 commerces et un espace pour profession libérale.



22 - Ensemble Souveraine

- Rue Souveraine 5, 21-35, 39-45 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1985 à 1995 - 2011/2012 (rénovation partielle)
- Situation : Ensemble d'immeubles situés dans une rue calme, perpendiculaire à la chaussée d'Ixelles et à l'avenue Louise.
- Descriptif : Maisons de rapport et immeubles comprenant 116 appartements et des infrastructures de loisirs.



23 - Louise 130

- Avenue Louise 130 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : fin du 19^{ème} siècle - 1996 - 2015
- Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.
- Descriptif : Immeuble comprenant 9 appartements meublés répartis sur 3 niveaux, et un rez commercial.



24 - Louise 135

- Avenue Louise 135 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1996 - 2015
- Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.
- Descriptif : Immeuble comprenant 31 appartements meublés répartis sur 12 niveaux, et un rez commercial.



25 - Louise 270

- Avenue Louise 270 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1996 - 2012 - 2015
- Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.
- Descriptif : Immeuble comprenant 14 appartements meublés et un petit rez commercial



26 - Vallée 48

- Rue de la Vallée 48 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1993
- Situation : Immeuble situé dans un quartier agréable et verdoyant à proximité de l'avenue Louise, de l'abbaye de la Cambre et de la place Flagey.
- Descriptif : Immeuble comprenant 6 appartements meublés.



27 - Livourne 16-18

- Rue de Livourne 16-18 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2004
- Situation : Immeuble situé entre la chaussée de Charleroi et l'avenue Louise, à proximité du goulet Louise et de ses nombreux commerces de luxe.
- Descriptif : Bien composé de 2 maisons attenantes comprenant, au total, 16 appartements meublés.



28 - Freesias

- Allée des Freesias 18 - 1030 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1990 - 2015
- Situation : Immeuble situé dans le Quartier des fleurs à Schaerbeek à proximité de l'Otan, des zones industrielles de Diegem et de l'Aéroport de Zaventem.
- Descriptif : Immeuble comprenant 37 appartements meublés.



29 - Héliotropes

- Avenue des Héliotropes 35 - 1030 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1979
- Situation : Immeuble situé dans le Quartier des fleurs à Schaerbeek à proximité de l'Otan, des zones industrielles de Diegem et de l'Aéroport de Zaventem.
- Descriptif : Immeuble comprenant 25 appartements meublés.



30 - Livourne 20-24

- Rue de Livourne 20-24 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Immeuble situé entre la chaussée de Charleroi et l'avenue Louise, à proximité du goulet Louise et de ses nombreux commerces de luxe.
- Descriptif : Bien composé de 2 maisons attenantes comprenant, au total, 15 appartements meublés.

IMMEUBLES À APPARTEMENTS



31 - Livourne 14

- Rue de Livourne 14 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Immeuble situé entre la chaussée de Charleroi et l'avenue Louise, à proximité du goulet Louise et de ses nombreux commerces de luxe.
- Descriptif : Immeuble comprenant 3 appartements meublés.



32 - Résidence Chamaris

- Rue d'Arlon 39 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Immeuble situé au cœur du Quartier Léopold, qui constitue le premier quartier d'affaires de Bruxelles, et à côté des principales institutions de l'Union européenne.
- Descriptif : Immeuble comprenant 23 appartements meublés et 1 rez commercial.



33 - Stephanie's Corner

- Rue Jean Stas/ Rue Dejoncker - 1060 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2007
- Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, près des boutiques de l'avenue Louise.
- Descriptif : Immeuble comprenant 27 appartements, 3 rez-de-chaussée commerciaux et 27 emplacements de parking souterrains.

HÔTELS



1 - Hotel Martin's Brugge

- Oude Burg 5 - 8000 Bruges
- Année de construction / rénovation : 2005 - 2009
- Situation : Hôtel 3 étoiles situé dans le cœur du vieux Bruges, à proximité du Beffroi et du centre historique.
- Descriptif : Hôtel de 199 chambres (après intégration de l'hôtel De Tassche, acquis en 2008), 8 salles de séminaires, un corps central et 3 annexes équipés pour l'hôtellerie. Le bien est mis à disposition de Martin's Hotels suivant un bail emphytéotique d'une durée de 36 ans (avec une option de prolongation) et est exploité par Martin's Hotels.



2 - Martin's Klooster

- Onze-Lieve-Vrouwstraat 18 - 3000 Louvain
- Année de construction / rénovation : 2003 - 2012
- Situation : Hôtel 4 étoiles situé au cœur du centre historique de Louvain (« île de la Dyle »).
- Descriptif : Hôtel de 103 chambres et suites, un centre de conférence, un lounge bar et une orangerie dédiée aux événements. Le bien est mis à disposition de Martin's Hotels suivant un bail emphytéotique d'une durée de 30 ans (avec une option de prolongation) et est exploité par Martin's Hotels.



3 - Carbon

- Europalaan 38 - 3600 Genk
- Année de construction / rénovation : 2008
- Situation : Hôtel design 4 étoiles situé au cœur de la ville de Genk.
- Descriptif : Hôtel comprenant 60 chambres et suites, un restaurant et un des plus beaux centres de spa de Belgique. L'exploitation de l'ensemble du complexe a été cédée à Different Hotel Group qui se charge de la gestion (emphytéose de 27 ans).



4 - Eburon

- De Schiervelstraat 10 - 3700 Tongres
- Année de construction / rénovation : 2008
- Situation : Hôtel design 4 étoiles situé au cœur de la ville historique de Tongres.
- Descriptif : Hôtel comprenant 52 chambres et suites. L'exploitation de l'ensemble du complexe a été cédée à Different Hotel Group qui se charge de la gestion (emphytéose de 27 ans).



5 - Ecu

- Europalaan 46 - 3600 Genk
- Année de construction / rénovation : 1992
- Situation : Hôtel budget de très bonne qualité dans le centre-ville de Genk.
- Descriptif : L'hôtel comprend 51 chambres et l'exploitation a été cédée à Different Hotel Group qui se charge de la gestion (emphytéose de 27 ans).



6 - Eurotel

- Koning Albertlaan 269 - 3620 Lanaken
- Année de construction / rénovation : 1987 - 2007 - 2010
- Situation : Hôtel 4 étoiles situé à Lanaken, à proximité immédiate du centre-ville de Maastricht.
- Descriptif : Hôtel comprenant 79 chambres, un restaurant et un centre de bien-être et de sport. L'exploitation de l'ensemble du complexe a été cédée à Different Hotel Group qui se charge de la gestion (emphytéose de 27 ans).

HÔTELS



7 - Villa Bois de la Pierre

- Venelle du Bois de la Pierre 20 - 1300 Wavre
- Année de construction / rénovation : 1955 - 1987
- Situation : Villa adjacente à la maison de repos Bois de la Pierre.
- Descriptif : La Villa Bois de la Pierre est située à côté de la maison de repos Bois de la Pierre. La villa compte 4 appartements ainsi que des espaces de bureaux.



8 - Duysburgh

- Rue Duysburgh 19 - 1090 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : -
- Situation : immeuble adjacent à la maison de repos Aux Deux Parcs.
- Descriptif : Duysburgh est un immeuble situé dans une zone résidentielle, verdoyante, entre le parc de la Jeunesse et le Square Léopold, et non loin de l'hôpital Brugmann. L'immeuble sera démoli en 2018 pour faire place à l'extension de la maison de repos Aux Deux Parcs.

6. ÉQUIPE DE GESTION

6.1. Organisation interne d'Aedifica

La Société est structurée en quatre départements, comme le montre l'organigramme ci-dessous. Chaque composante de l'organigramme est commentée dans les paragraphes suivants.

Comité de direction

La gestion quotidienne des activités d'Aedifica est dirigée et coordonnée par le comité de direction, sous la supervision du CEO.

Operations

La gestion quotidienne du portefeuille immobilier d'Aedifica en Belgique, en Allemagne et aux Pays-Bas se fait sous la supervision du COO. Le département « Operations », qui regroupe une quarantaine de personnes, représente le gros des effectifs du Groupe. Le COO est assisté par un Senior Valuation & Asset Manager (pour optimiser les échanges entre le Groupe et les experts évaluateurs indépendants chargés de l'évaluation des biens immobiliers) et un Business Control Manager (pour diriger et contrôler les différentes équipes dans le département opérationnel).

Operations Belgium

Les activités quotidiennes d'Aedifica en Belgique concernent principalement la gestion du portefeuille d'immobilier de santé (le logement des seniors), la gestion des immeubles à appartements et le suivi de divers projets dans le portefeuille immobilier. Pour ce qui est de l'immobilier de santé en Belgique, Aedifica dispose d'une équipe de gestion composée de quatre collaborateurs sous la supervision du Senior Portfolio & Project Manager. Pour cette partie du portefeuille immobilier, le Groupe a conclu des contrats à long terme (principalement sous forme d'emphytéoses) avec des exploitants professionnels spécialisés qui prennent également en charge l'entretien des immeubles (contrats de type triple net). Aedifica n'est donc pas en charge de l'entretien et la gestion quotidiens de ces immeubles, mais elle en contrôle cependant la qualité par des visites ponctuelles (notamment dans le cadre de l'évaluation périodique du portefeuille, et du suivi des projets d'extension et/ou de rénovations en cours). A côté du suivi de ses biens immobiliers, la Société vise tant à renforcer et à améliorer ses sites via une extension ou une rénovation, qu'à développer de nouveaux projets en partenariat avec ses locataires/exploitants. De tels projets englobent tous les aspects propres à la réalisation de projets immobiliers, qu'ils soient techniques, juridiques, organisationnels, ou autres. Ces projets sont également suivis par l'équipe sous la supervision du Senior Portfolio & Project Manager.

Pour la gestion commerciale des immeubles à appartements, Aedifica bénéficie des prestations d'une équipe commerciale interne composée de cinq collaborateurs,

qui assure la location des appartements via des contacts directs avec les locataires ou via des agents immobiliers. Pour la gestion technique des immeubles à appartements (« technical property management », qui recouvre notamment la gestion en bon père de famille des communs des immeubles, le suivi et la mise en place des contrats d'entretien et de contrôle technique, la gestion des sinistres dans le cadre des assurances, l'assistance aux entrées et sorties locatives), Aedifica dispose de sa propre équipe de property management. Exceptionnellement, la Société fait appel à des prestataires externes encadrés en permanence par ladite équipe, qui coordonne leurs prestations et contrôle la qualité de celles-ci. Pour leur gestion administrative et comptable (« administrative property management », qui recouvre notamment l'appel des loyers et des indexations, l'appel des provisions pour charges, la clôture trimestrielle des charges communes, la récupération des taxes, l'élaboration du budget des charges communes, et le suivi des paiements par les locataires), Aedifica dispose d'une équipe de Property Accounting en interne.

Au cours des dernières années, Aedifica a graduellement internalisé la plupart des tâches précédemment confiées aux gestionnaires d'immeubles externes. Le seul gestionnaire d'immeubles à appartements encore actuellement appointé par Aedifica en Belgique est le suivant pour les immeubles en pleine propriété :

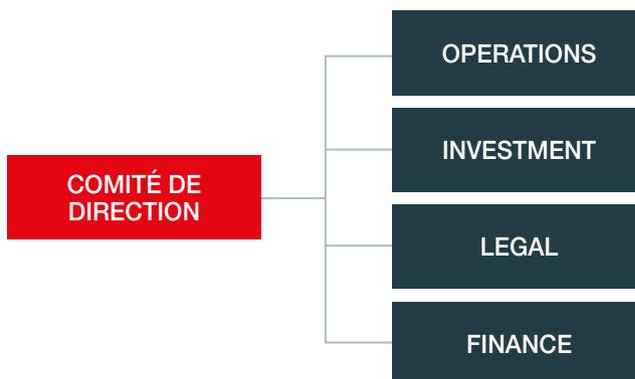
Pianissimmo

1, Rue des Fabriques
6747 Saint-Leger, Belgique
Pour la Résidence Gauguin et Manet.

En ce qui concerne les immeubles en copropriété, Aedifica confie la gestion de la copropriété à des gestionnaires externes (« syndic ») nommés lors de l'AG des copropriétaires. Notons que les hôtels suivent les mêmes principes de gestion que ceux du logement des seniors.

Operations Germany

Les biens situés en Allemagne suivent les mêmes principes de gestion que ceux évoqués ci-dessus pour le portefeuille d'immobilier de santé en Belgique. Les contrats conclus avec les exploitants prennent ici aussi la forme de



baux à long terme non résiliables, mais de type double net (alors qu'ils sont de type triple net en Belgique), l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble (et dans certains cas aussi quelques installations techniques) étant à charge du propriétaire.

Aedifica dispose de deux filiales allemandes pour la gestion de son portefeuille d'immobilier de santé situé en Allemagne :

- Aedifica Asset Management GmbH : cette filiale, qui comprend deux collaborateurs, conseille et soutient Aedifica et ses filiales immobilières dans la gestion de leur portefeuille immobilier en Allemagne ;
- Aedifica Project Management GmbH : cette filiale, qui comprend un collaborateur, soutient les projets de construction en Allemagne dans lesquelles Aedifica est impliquée et soutient le Groupe à la due diligence technique des immeubles.

Pendant l'exercice 2017/2018, Aedifica a acquis le contrôle de Schloss Bensberg Management GmbH (« SBM »). L'équipe de SBM, qui comprend onze collaborateurs, s'occupe de la gestion du complexe d'appartements « Service-Residenz Schloss Bensberg » (acquis par Aedifica en 2015) situé en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. La plupart des appartements de ce complexe font l'objet d'un bail entre Aedifica et SBM, qui les exploite en tant que résidences-services destinées aux personnes âgées (« independent living »).

Operations The Netherlands

Les biens situés aux Pays-Bas suivent les mêmes principes de gestion que ceux évoqués ci-dessus pour le portefeuille d'immobilier de santé en Belgique. Les contrats conclus avec les exploitants prennent ici aussi généralement la forme de baux à long terme non résiliables, tant de type triple net (comme en Belgique) que de type double net (comparable aux contrats en Allemagne). Aedifica dispose depuis début 2016 d'une filiale néerlandaise (Aedifica Nederland BV), qui porte les actifs immobiliers sur son bilan. Pour la gestion du portefeuille situé aux Pays-Bas, elle bénéficie de l'expertise de consultants locaux et de celle de sa maison-mère, notamment de l'équipe du Senior Portfolio & Project Manager. Aedifica a l'intention de mettre en place une équipe de gestion locale, dès que la taille du portefeuille néerlandais le justifiera. Depuis le 1^{er} août 2018, un premier collaborateur (Portfolio & Project Manager) est employé par Aedifica Nederland BV pour soutenir la gestion administrative et technique du portefeuille d'immobilier de santé aux Pays-Bas.

Investment

Les activités d'investissement d'Aedifica sont confiées aux équipes du Chief Investment Officer et du Chief Mergers & Acquisitions Officer. Le CIO est le point de contact privilégié pour les nouvelles opportunités d'investissement : son équipe filtre les dossiers, dirige les négociations et réalise les analyses, en vue de leur présentation au comité de direction, puis, le cas échéant, au comité d'investissement

et au conseil d'administration. L'équipe du Chief Mergers & Acquisitions Officer coordonne les différents aspects des dossiers d'investissement (non belges) approuvés, notamment la structuration des transactions internationales, le soutien des audits de due diligence et la documentation juridique. En fonction des caractéristiques des dossiers, l'équipe fait appel à des spécialistes externes.

Legal

Les aspects juridiques et le suivi de l'activité d'Aedifica sont confiées à une équipe dirigée par le CLO. Sa mission comprend tant la gestion quotidienne juridique de la vie de la Société et de ses filiales (« corporate housekeeping ») que l'assistance juridique de l'activité opérationnelle (« legal support »), ceci recouvrant principalement le soutien des dossiers d'investissement en Belgique (des audits de due diligence juridique, avec l'assistance de spécialistes externes en fonction des caractéristiques des dossiers) et la rédaction des conventions, et accessoirement la gestion des litiges. Les couvertures d'assurance sont aussi centralisées ici. Le CLO assume également les fonctions de Secrétaire général du conseil d'administration, et de Compliance Officer.

Finance

Le département « Finance » assure la gestion de nombreuses disciplines placées sous la supervision du CFO. Les différentes équipes du département sont responsables du financement de l'activité quotidienne et des investissements, la comptabilité, la fiscalité, le « cash management », le reporting interne, le controlling, la communication financière externe et les relations avec les investisseurs, et la gestion des créances (« credit control »). La gestion des ressources humaines, de l'informatique et de la flotte de véhicules est aussi centralisée ici.

7. RAPPORT DES EXPERTS¹

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 30 juin 2018.

Aedifica a confié à chacun des cinq experts évaluateurs la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²) 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 évaluateurs 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 évaluateurs 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 cinq évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 1.740.532.634 €³ au 30 juin 2018, dont 1.705.349.947 € pour les immeubles de placement en exploitation⁴. Les loyers contractuels s'élèvent à 96.524.985 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,66 %⁵ 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 97.464.422 €, soit un rendement locatif initial de 5,72 %⁶ par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

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 Winssinger & Associés SA

La juste valeur au 30 juin 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Winssinger & Associés SA est estimée à 458.730.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁷) à 470.588.500 €.

Christophe Ackermans
28 août 2018

Opinion de Deloitte Consulting & Advisory SCRL

La juste valeur au 30 juin 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Deloitte Consulting & Advisory SCRL est estimée à 546.444.634 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁸) à 560.105.750 €.

Frédéric Sohet et Patricia Lanoije
28 août 2018

Opinion de IP Belgium SPRL

La juste valeur au 30 juin 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par IP Belgium SPRL est estimée à 206.938.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁹) à 212.113.000 €.

Benoit Forgeur
28 août 2018

Opinion de CBRE GmbH

La juste valeur au 30 juin 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par CBRE GmbH est estimée à 285.370.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation¹⁰) à 305.598.992 €.

Sandro Höselbarth et Tim Schulte
28 août 2018

Opinion de DTZ Zadelhoff VOF

La juste valeur au 30 juin 2018 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par DTZ Zadelhoff VOF est estimée à 243.050.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation¹¹) à 252.700.000 €.

Paul Smolenaers et Fabian Pauwelse
28 août 2018

1.741 Mio €
juste valeur du portefeuille

1. Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de Winssinger & Associés SA, Deloitte Consulting & Advisory SCRL, IP Belgium SPRL, CBRE GmbH et DTZ Zadelhoff VOF. L'addition des parties du portefeuille évaluées individuellement par chacun des cinq experts évaluateurs précités couvre la totalité du portefeuille consolidé d'Aedifica.
2. La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert évaluateur, droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.
3. 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 »).
4. 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.
5. 5,65 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.
6. 5,71 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.
7. 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.
8. Voir note de bas de page 7 ci-dessus.
9. Voir note de bas de page 7 ci-dessus.
10. Les biens situés en Allemagne ne sont pas concernés par les notes de bas de page 7, 8 et 9 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables en Allemagne sont pris en considération.
11. Les biens situés aux Pays-Bas ne sont pas concernés par les notes de bas de page 7, 8 et 9 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables aux Pays-Bas sont pris en considération.





AEDIFICA EN BOURSE

3,2 %

rendement brut du dividende
au 30 juin 2018

78,10 €

cours de bourse
au 30 juin 2018

18.200.829

nombre total d'actions
cotées en bourse au 30 juin 2018

1,4 milliard €

capitalisation boursière
au 30 juin 2018

AEDIFICA EN BOURSE

AEDIFICA APORTE À L'INVESTISSEUR UNE ALTERNATIVE DE CHOIX PAR RAPPORT À L'INVESTISSEMENT DIRECT EN IMMOBILIER.



— advita Haus Zur Alten Berufsschule - Zschopau - Allemagne —

La politique d'investissement diversifiée d'Aedifica (voir section « Stratégie » du rapport de gestion) offre à l'actionnaire un investissement unique alliant tous les avantages d'un revenu immobilier optimal à un profil de risque limité. Aedifica a, en effet, une stratégie d'investissement qui permet d'offrir à la fois un rendement attractif, des possibilités de croissance et de plus-values, et un dividende récurrent.

Selon le tableau « Weekly Value » (publiée le 31 août 2018 par la Banque Degroof Petercam), Aedifica est actuellement la 3^{ème} SIR en termes de capitalisation boursière.

Comparaison - indices en total return
du 23 octobre 2006 (IPO) au 30 juin 2018



— Aedifica total return
— EPRA Belgium total return
— EPRA Europe total return

Prime ou décote du cours de bourse par rapport à l'actif net par action du 23 octobre 2006 (IPO) au 30 juin 2018



1. COURS ET VOLUME

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché réglementé de Euronext Brussels depuis le 23 octobre 2006. Depuis lors, Aedifica a procédé à quatre 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 €.
- 28 mars 2017 : émission de 3.595.164 actions nouvelles à un prix de souscription de 61,00 € par action, pour un montant brut de 219 millions €.

Au 30 juin 2018, Aedifica est reprise dans le Bel Mid Index avec une pondération de l'ordre de 5,7 %.

Sur base du cours de Bourse du 30 juin 2018 (78,10 €), l'action Aedifica présente :

- Une prime de 45 % par rapport à l'actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* ;
- Une prime de 51 % 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, du 29 juin 2015 et du 28 mars 2017) et le 30 juin 2018, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 125,2 %, tandis que l'indice Bel Mid Index a crû de 43,0 % et l'indice EPRA Europe a chuté de 16,5 % 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.

Action Aedifica

	30 juin 2018	30 juin 2017
Cours de Bourse de clôture (en €)	78,10	76,37
Actif net par action hors variations de juste valeur des instruments de couverture* (en €)	53,68	51,30
Prime (+) / Décote (-) hors variations de juste valeur des instruments de couverture	45,5 %	48,9 %
Actif net par action (en €)	51,74	49,40
Prime (+)/(-) Décote	51,0 %	54,6 %
Capitalisation boursière	1.421.484.745	1.372.813.373
Free float ¹	100,00 %	100,00 %
Nombre total d'actions cotées	18.200.829	17.975.820
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	18.200.829	17.975.820
Volume journalier moyen	18.711	17.818
Vélocité ²	26,4 %	41,1 %
Dividende brut par action (en €) ³	2,50	2,25
Rendement brut en dividende ⁴	3,2 %	2,9 %

1. Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext. Voir communiqué de presse du 8 janvier 2018 et la section 3 ci-après.
2. Volume total d'actions échangées annualisé divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.
3. 2017/2018 : dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire
4. Dividende brut distribué par action divisé par le cours de Bourse de clôture.

Nombre d'actions

	30 juin 2018	30 juin 2017
Nombre d'actions en circulation ¹	18.200.829	17.975.820
Nombre total d'actions	18.200.829	17.975.820
Nombre total d'actions cotées en bourse ²	18.200.829	17.975.820
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	17.990.607	15.235.696
Nombre de droits au dividende ³	18.200.829	15.323.388

1. Après déduction des actions propres.
2. 225.009 actions ont été admises à la cotation le 7 juin 2018.
3. Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice.

100 %

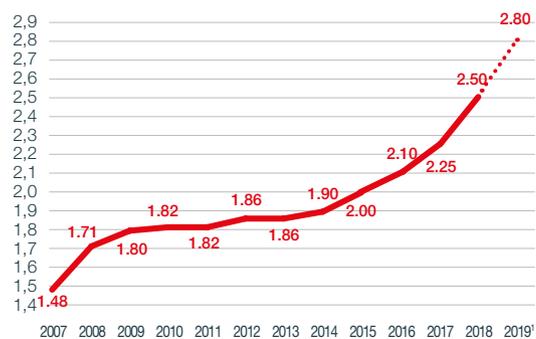
Free Float

2. POLITIQUE DE DIVIDENDE

Aedifica a l'obligation de distribuer la majorité de ses bénéfices sous forme de dividende (voir « résultat à distribuer » dans le lexique). Le dividende brut proposé au terme de l'exercice 2017/2018 s'élève à 2,50 € par action (l'évolution des dividendes distribués lors des exercices précédents est représentée dans le graphe ci-contre), et est mentionné en note annexe 38 des états financiers consolidés. Le dividende sera payable 5 jours ouvrables après la date de l'assemblée générale ordinaire qui est fixée dans les statuts coordonnés au quatrième mardi du mois d'octobre. Cette année, le coupon relatif à l'exercice 2017/2018 sera en principe payé à partir du 31 octobre 2018.

Aedifica étant une SIR investissant plus de 60 % de son portefeuille immobilier dans le secteur de l'immobilier de santé, le précompte mobilier s'élève à 15 %. Le lecteur se référera cependant utilement à la section 5 des « Documents permanents » et à la section 4.2. du chapitre « Fac-

Dividende brut (€/action)



teurs de risque » du présent rapport financier annuel pour ce qui concerne le traitement fiscal du dividende, en particulier pour les actionnaires résidents belges personnes physiques. Le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'élèvera à 2,125 €.

3. ACTIONNARIAT

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % du capital (situation au 30 juin 2018, basée sur le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 janvier 2018). Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. A la date d'arrêté du présent rapport (4 septembre 2018), la Société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 5 janvier 2018. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

Actionnaires

	Fraction du capital (en %)
BlackRock, Inc.	5,09
Autres < 5 %	94,91
Total	100,00



— Zorgcentrum Mariëndaal - Velp - Pays-Bas —

1. Prévision (voir section 11 du rapport de gestion consolidé du présent rapport financier annuel).

4. AGENDA DE L'ACTIONNAIRE¹

Assemblée générale ordinaire 2018	23 octobre 2018
Mise en paiement du dividende - Coupon relatif à l'exercice 2017/2018	
- Date de détachement du coupon (« ex-date »)	29 octobre 2018
- Date d'arrêté (« record date »)	30 octobre 2018
- Date de paiement du dividende (« payment date »)	A partir du 31 octobre 2018
Déclaration intermédiaire	14 novembre 2018
Rapport financier semestriel 31.12.2018	20 février 2019
Déclaration intermédiaire	15 mai 2019
Communiqué annuel	4 septembre 2019
Rapport financier annuel 2018/2019	Septembre 2019
Assemblée générale ordinaire 2019	22 octobre 2019
Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2018/2019 (« ex-date »)	28 octobre 2019

Service financier pour le paiement du coupon : Banque Degroof Petercam (agent payeur principal) ou toute autre institution financière

1. Ces dates sont sous réserve de modification.

— Zorgcentrum Mariëndaal - Velp - Pays-Bas —





DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



9 membres

du Conseil d'Administration

6 indépendants

sur 9 administrateurs

44 %

ratio de mixité du conseil
d'administration

6 membres

du Comité de Direction

DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

LE PRÉSENT CHAPITRE SUR LA DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE FAIT PARTIE DU RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ. LA DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE S'INSCRIT DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DU CODE BELGE DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 2009 (« CODE 2009 ») AINSI QUE DE LA LOI DU 6 AVRIL 2010 MODIFIANT LE CODE DES SOCIÉTÉS.

1. CODE DE RÉFÉRENCE

Aedifica adhère aux principes du Code 2009 publié le 12 mars 2009, tout en prenant en considération les spécificités de la Société.

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

La Charte de gouvernance d'entreprise a été établie par le conseil d'administration d'Aedifica et vise à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicables au sein de la Société. Elle est disponible dans sa totalité sur le site internet d'Aedifica (www.aedifica.eu). Cette charte a été adaptée pour la dernière fois le 18 juin 2018.

2. CONTRÔLE INTERNE ET GESTION DES RISQUES

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

2.1 Gestion des risques et contrôle interne

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

En ces matières, le cadre législatif belge consiste en :

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

Ce cadre est complété (situation au 30 juin 2018) par :

- le Code belge 2009 de gouvernance d'entreprise ;
- la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée par la loi du 22 octobre 2017 ;
- l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié par l'arrêté royal du 23 avril 2018.

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

— Villa Temporis - Hasselt - Belgique —



Fonction de gestion des risques

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

De façon intérimaire, le conseil d'administration avait désigné Madame Sarah Everaert (CLO/Secrétaire général, dirigeant effectif et membre du comité de direction) comme risk manager. Le 1^{er} septembre 2018, le mandat de risk manager de Madame Sarah Everaert est arrivé à échéance. Dès lors, Madame Ingrid Daerden (CFO, dirigeant effectif et membre du comité de direction) a repris le mandat de risk manager pour une durée indéterminée. Elles disposent toutes les deux de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate.

Fonction de compliance indépendante

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

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

Fonction d'audit interne indépendante

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

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

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

La méthodologie COSO s'organise autour de cinq composants :

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

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

2.2 Environnement de contrôle interne

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

- **Principe 1** : L'organisation manifeste son engagement en faveur de l'intégrité et de valeurs éthiques :
 - En matière d'éthique, Aedifica est dotée depuis 2010 d'une charte d'éthique (intitulée « code de bonne conduite ») qui formalise, entre autres, les règles concernant les aspects de conflit d'intérêts, de secret professionnel, d'achat et vente d'actions, d'abus de biens sociaux, de cadeaux d'affaires, et de respect des personnes. Elle est annexée à la charte de gouvernance d'entreprise.
 - En matière d'intégrité, Aedifica se conforme aux exigences légales en matière de conflits d'intérêts (voir ci-dessous).
- **Principe 2** : Le conseil d'administration fait preuve d'indépendance vis-à-vis du management. Il surveille la mise en place et le bon fonctionnement du dispositif de contrôle interne :
 - Le conseil d'administration d'Aedifica compte 9 membres, dont 6 indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés et de l'annexe A du Code 2009 (voir infra). Etant donné leur expérience (voir infra), les administrateurs disposent de la compétence nécessaire à l'exercice de leur mandat, notamment

— Villa Temporis – Hasselt – Belgique —





— Martha Flora Den Haag - La Haye - Pays-Bas —

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

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

La compétence des dirigeants effectifs et du personnel est assurée par la mise en place de processus de recrutement en fonction de profils définis et par l'organisation de formations adéquates. Aedifica s'attache à favoriser le développement personnel de ses collaborateurs en leur offrant un environnement de travail adapté à leurs besoins, motivant et confortable, en identifiant leurs talents, et en contribuant au renforcement de ceux-ci. Des plans de succession sont élaborés en fonction de

l'évolution des plans de carrière des collaborateurs et des probabilités de départs temporaires (congrés de maternité, congrés parentaux, ...) ou définitifs (notamment les départs à la retraite).

- **Principe 5** : Afin d'atteindre ses objectifs, l'organisation instaure pour chacun un devoir de rendre compte de ses responsabilités, notamment en matière de contrôle interne :

Chaque membre de l'équipe d'Aedifica bénéficie au minimum d'un entretien d'évaluation par an avec son responsable et ce, notamment, sur la base d'un canevas abondant de manière large les relations entre la Société et son collaborateur. De plus, la politique de rémunération et d'évaluation des dirigeants effectifs et du personnel est fondée sur la fixation d'objectifs réalistes et mesurables.

2.3 Analyse de risques

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

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

« Aedifica se profile comme une société cotée belge de référence investissant en immobilier de santé, en particulier dans le logement des seniors. Elle vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. La stratégie d'Aedifica repose principalement sur la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, et les besoins spécifiques en termes de soins et de logement qui en résultent. En matière de culture du risque, la Société adopte dès lors une attitude de bon père de famille. »

- **Principe 7** : L'organisation identifie les risques associés à la réalisation de ses objectifs dans l'ensemble de son périmètre et procède à leur analyse de façon à déterminer comment ils doivent être gérés :

Il existe une identification et une évaluation périodique des risques principaux par le conseil d'administration, donnant lieu à publication dans les rapports financiers annuels, semestriels et déclarations intermédiaires. Les risques font aussi l'objet d'un suivi ponctuel en dehors des exercices trimestriels d'identification et d'évaluation par le conseil d'administration lors de ses réunions. Cette analyse de risques donne lieu à des actions de remédiation par rapport aux éventuelles vulnérabilités identifiées. Pour le détail des risques, voir la section « facteurs de risques » du rapport financier annuel.

- **Principe 8** : L'organisation intègre le risque de fraude dans son évaluation des risques susceptibles de compromettre la réalisation des objectifs :

Toute tentative de fraude fait l'objet d'une analyse ad-hoc afin d'en atténuer les effets potentiels sur la Société et d'éviter toute nouvelle tentative.

- **Principe 9** : L'organisation identifie et évalue les changements qui pourraient avoir un impact significatif sur le système de contrôle interne :

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

2.4 Activités de contrôle

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

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

- Chaque transaction d'acquisition ou de cession de biens immobiliers peut être reconstituée quant à son origine, aux parties concernées, à sa nature, ainsi qu'au moment et au lieu où elle a été effectuée, sur base des actes notariés (acquisition directe ou par voie d'apport en nature, de fusion, de scission ou de scission partielle) ou des actes sous seing privé (acquisition indirecte), et fait l'objet, préalablement à sa conclusion, d'un contrôle de conformité aux statuts de la Société et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;

- La revue des écarts entre le budget et le réalisé, de façon mensuelle par le comité de direction, et de façon trimestrielle par le comité d'audit et le conseil d'administration ;

- Le suivi journalier d'indicateur-clés tels que le taux d'occupation, l'état des créances commerciales, et la position de trésorerie ;

- Le suivi journalier de l'état des créances commerciales sur les emphytéotes et autres preneurs dans le cadre de baux à long terme ;

- Le principe de double approbation :

· Signature des contrats : deux administrateurs agissant conjointement, ou deux membres du comité de direction agissant conjointement, ou un administrateur et un membre du comité de direction agissant conjointement (à l'exception des contrats de location des appartements ou des emplacements de parking, pour lesquels des procurations spécifiques s'appliquent) ;

· Approbation des factures : le manager responsable et un membre du comité de direction, conjointement ;

· Mise en paiement des factures : comptable en charge de la trésorerie et CFO (ou CEO ou CLO), conjointement ;

· Une délégation spécifique est également organisée pour les opérations de trésorerie ;

- Par ailleurs, la Société a mis en place des mesures de contrôle spécifiques afin de faire face à ses principaux risques financiers :

· Risque de taux d'intérêt : mise en place de couvertures (principalement IRS et caps), contractées uniquement avec des banques de référence ;

· Risque de contrepartie : appel à différentes banques de référence afin d'assurer une diversification de l'origine des financements bancaires.

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

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

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

La formalisation de la documentation s'inscrit dans un objectif d'amélioration permanente des processus, qui

tient aussi compte de l'équilibre entre formalisation et taille de l'entreprise.

2.5 Information et communication

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Surveillance et monitoring

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

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

Afin d'assurer la bonne application effective des composants du contrôle interne, Aedifica a mis en place depuis l'exercice 2010/2011 une fonction d'audit interne couvrant ses principaux processus. L'audit interne est orga-

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

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

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

3. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

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

4. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET COMITÉS

4.1 Composition actuelle du conseil d'administration

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

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 27 octobre 2017, les administrateurs suivants ont été nommés jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2020 :

- Madame Adeline Simont, en qualité d'administrateur non exécutif ;
- Monsieur Eric Hohl, en qualité d'administrateur non exécutif ;
- Madame Marleen Willekens, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif ;
- Monsieur Luc Plasman, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif.

Pour rappel (voir communiqué de presse du 29 mars 2018), Monsieur Jean Kotarakos, ancien Chief Financial Officer et administrateur, a mis fin à son mandat d'administrateur le 28 mars 2018 et à sa fonction de CFO le 31 mai 2018.

Au 30 juin 2018, Aedifica était administrée par un conseil d'administration composé de 9 membres, dont 6 indé-

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



— Conseil d'administration (de gauche à droite) —

1^{er} rang : Marleen Willekens, Stefaan Gielens, Jean Franken, Serge Wibaut

2^{ème} rang : Luc Plasman, Elisabeth May-Roberti, Eric Hohl, Adeline Simont, Katrien Kesteloot

pendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés et de l'annexe A du Code 2009, dont la liste figure ci-après.

Aedifica tient compte des différents aspects de la diversité (tels que le genre, l'âge, l'expérience professionnelle, etc.) concernant la composition de son conseil d'administration et de son comité de direction, conformément à la loi du 3 septembre 2017 relative à la publication d'informations non financières et d'informations relatives à la diversité par certaines grandes entreprises et certains groupes. De plus amples informations à ce sujet sont fournies au lecteur ci-après dans la section 5 de la présente déclaration de gouvernance d'entreprise.

4.2 Mandats arrivant à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire

Les mandats de Monsieur Serge Wibaut, Monsieur Stefaan Gielens, Madame Katrien Kesteloot et Madame Elisabeth May-Roberti arriveront à échéance à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 23 octobre 2018.

Il sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 23 octobre 2018 de :

- renouveler le mandat de Monsieur Serge Wibaut ;
- renouveler le mandat de Monsieur Stefaan Gielens ;
- renouveler le mandat de Madame Katrien Kesteloot ;
- renouveler le mandat de Madame Elisabeth May-Roberti.

En cas de nomination par l'assemblée générale et d'accord de la FSMA, ils siégeront au conseil d'administration, avec un mandat d'administrateurs courant jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en octobre 2021.

CONSEIL D'ADMINISTRATION

1. Monsieur Serge Wibaut

Président - Administrateur indépendant

Belge – 18.08.1957

4, avenue des Abeilles – 1000 Bruxelles

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

2. Monsieur Stefaan Gielens, mrics

Administrateur délégué, Chief Executive Officer - Dirigeant effectif

Belge - 21.10.1965

40, rue Belliard - 1040 Bruxelles

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

3. Monsieur Jean Franken

Administrateur indépendant

Belge - 2.10.1948

30, avenue du Joli Mai - 1332 Genval

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

4. Monsieur Eric Hohl

Administrateur, responsable de l'audit interne

Belge – 6.05.1962

7, avenue des Violettes – 1970 Wezembeek-Oppem

- Début du 1^{er} mandat : 24 octobre 2014
- Fin du mandat : Octobre 2020
- Autres mandats ou fonctions actuels : Directeur financier de Chrono Euro Diffusion SA.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Responsable des services

administratifs, de la comptabilité et de l'informatique de TWC-Tapernoux SA.

5. Madame Katrien Kesteloot

Administrateur indépendant

Belge – 28.07.1962

Hoveniersdreef 47, 3001 Louvain

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

6. Madame Elisabeth May-Roberti

Administrateur indépendant

Belge – 17.11.1963

22, Avenue Maurice – 1050 Bruxelles

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

7. Monsieur Luc Plasman

Administrateur indépendant

Belge - 15.10.1953

20, Puydt - 1547 Bever

- Début du 1^{er} mandat : 27 octobre 2017
- Fin du mandat : Octobre 2020
- Autres mandats ou fonctions actuels : Administrateur indépendant non exécutif de Vana Real Estate SA, gérant d'Elpee SPRL et secrétaire général du BLSC.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur délégué de



Wereldhave Belgium SA et d'Immo Guwy SA, administrateur de Wereldhave Belgium Services SA et président du BLSC.

le département Corporate Finance & Investment Banking et avant cela dans le département Crédit.

8. Madame Adeline Simont

Administrateur

Belge - 16.01.1960

36, Ancien Dieweg - 1180 Bruxelles

- Début du 1^{er} mandat : 14 novembre 2005
- Fin du mandat : Octobre 2020
- Autres mandats ou fonctions actuels : Administrateur délégué de Degroof Petercam Corporate Finance SA, administrateur de Andel SA (Groupe Martin's Hotels), Collines de Wavre SA, Axxes Certificates SA, Bassem Certificates SA, Atlantic Certificates SA, Picardie Invest SA, Stockel Residence Certificates SA, Stockel Residence Investment SA.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de Société anonyme des Galeries Royales Saint Hubert, Société civile des Galeries Royales Saint Hubert, Inclusio, ReKoDe. Plusieurs fonctions au sein de la Banque Degroof SA dans

9. Madame Marleen Willekens

Administrateur indépendant

Belge - 19.10.1965

46/01.01, Edouard Remyvest – 3000 Leuven

- Début du 1^{er} mandat : 27 octobre 2017
- Fin du mandat : Octobre 2020
- Autres mandats ou fonctions actuels : Professeur à la KU Leuven (Faculté d'Economie et de Sciences de Gestion), professeur de recherche à temps partiel à la BI Norwegian Business School, administrateur indépendant et président du comité d'audit d'Intervest SA, et président du jury de l'examen d'aptitude de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : PhD en « Industrial and Business Studies » à la Warwick Business School. Carrière universitaire dans le domaine de Comptabilité et d'Audit en qualité de professeur à la KU Leuven et la BI Norwegian Business School.



— Het Gouden Hart van Leersum - Leersum - Pays-Bas —

4.3 Rapport d'activité du conseil d'administration

Durant l'exercice 2017/2018, le conseil d'administration s'est réuni 12 fois pour discuter des points principaux suivants :

- reporting opérationnel et financier ;
- politique de communication ;
- stratégie et politique d'investissement ;
- politique de financement par dette et par capitaux propres ;
- analyse et approbation de dossiers d'investissements ;
- organisation interne de la Société ;
- nomination de nouveaux experts évaluateurs
- préparation des assemblées générales ;
- reporting des comités ;
- composition et évaluation du conseil d'administration ; et du comité de direction ;
- établissement des déclarations intermédiaires et des rapports financiers semestriels et annuels ;
- analyse et approbation du business plan, des budgets et des prévisions ;
- établissement des rapports spéciaux du conseil d'administration dans le cadre d'une opération d'apport en nature ;
- réalisation de ladite opération d'apport en nature ;
- suivi et implémentation de nouvelle législation pertinente.

4.4 Comités du conseil d'administration

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

4.4.1 Comité d'audit

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

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

Il est prévu dans la charte de gouvernance d'entreprise d'Aedifica que la présidence du comité d'audit soit assurée par un administrateur indépendant. Depuis le 27 octobre 2017, le poste de président du comité d'audit est occupé par Madame Marleen Willekens.

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

Au 30 juin 2018, le comité d'audit se compose de 3 administrateurs dont 2 administrateurs indépendants, à savoir :

- Madame Marleen Willekens

Président du comité
Administrateur indépendant

- Madame Katrien Kesteloot

Administrateur indépendant

- Monsieur Serge Wibaut

Président du conseil d'administration
Administrateur indépendant

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

Durant l'exercice 2017/2018, le comité s'est réuni quatre fois. Le commissaire de la Société a été entendu une fois par le comité d'audit au cours de l'exercice.

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

- revue trimestrielle des comptes, communiqués périodiques et rapports financiers ;
- examen avec le management des procédures internes de gestion ;
- suivi des évolutions normatives et législatives ;
- discussion du rapport d'audit interne.

4.4.2 Comité de nomination et de rémunération

Le conseil d'administration a créé en son sein un comité de nomination et de rémunération. La composition actuelle du comité de nomination et de rémunération d'Aedifica et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les condi-

tions imposées par la loi du 6 avril 2010 insérant un article 526 quater dans le Code des sociétés. Le comité de nomination et de rémunération est exclusivement composé d'administrateurs indépendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés, et possède l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération.

Depuis le 27 octobre 2017, le poste de président du comité de nomination et de rémunération est occupé par Madame Elisabeth May-Roberti.

Au 30 juin 2018, le comité de nomination et de rémunération se compose de 3 administrateurs indépendants, à savoir :

- **Madame Elisabeth May-Roberti**
Président du comité
Administrateur indépendant
- **Monsieur Jean Franken**
Administrateur indépendant
- **Monsieur Luc Plasman**
Administrateur indépendant

Le président du conseil d'administration, Monsieur Serge Wibaut, et le CEO, Monsieur Stefaan Gielens, ne font pas partie du comité de nomination et de rémunération, mais sont invités à participer partiellement à certaines réunions du comité en fonction des sujets traités.

Durant l'exercice 2017/2018, le comité s'est réuni onze fois pour discuter des points principaux suivants :

- composition et évaluation du conseil d'administration ;
- évaluation des membres du comité de direction et leur rémunération, y compris l'attribution d'une rémunération variable pour l'exercice clôturé au 30 juin 2017 ;

- définition des critères pour l'attribution de la rémunération variable aux membres du comité de direction pour l'exercice 2017/2018 et 2018/2019 ;
- préparation du rapport de rémunération au 30 juin 2017 et au 30 juin 2018 ;
- organisation de la Société ;
- recrutement d'un nouveau CFO.

4.4.3 Comité d'investissement

Au 30 juin 2018, le comité d'investissement se compose de l'administrateur exécutif et de trois administrateurs indépendants, à savoir :

- **Monsieur Jean Franken**
Président du comité
Administrateur indépendant
- **Monsieur Serge Wibaut**
Président du conseil d'administration
Administrateur indépendant
- **Monsieur Luc Plasman**
Administrateur indépendant
- **Monsieur Stefaan Gielens**
CEO - Administrateur exécutif

Durant l'exercice 2017/2018, le comité s'est réuni neuf fois pour évaluer des opportunités d'investissement ; de nombreux dossiers ont ainsi été analysés par le comité. En outre, de nombreux échanges (électroniques ou téléphoniques) ont eu lieu entre les membres du comité lorsque l'organisation d'une réunion formelle ne se justifiait pas.

4.5 Présences des administrateurs et rémunération des administrateurs non exécutifs

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

Nom	Conseil d'administration			Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération	Comité d'investissement	Rémunération du mandat (€)	Jetons de présence ¹ (€)	Rémunération totale (€)
	Présences	Procurations	Total						
Jean Franken	12	-	12/12	-	11/11	9/9	25.000	30.000	55.000
Stefaan Gielens	12	-	12/12	-	-	9/9	0	0	0
Eric Hohl	11	-	11/12	-	-	-	15.000	11.000	26.000
Katrien Kesteloot	9	2	11/12	3/4	-	-	15.000	11.700	26.700
Jean Kotarakos	7	-	7/7	-	-	7/7	0	0	0
Sophie Maes	2	-	2/2	-	-	2/2	4.890	3.800	8.690
Elisabeth May-Roberti	7	1	8/12	-	11/11	-	15.000	16.900	31.900
Luc Plasman	9	1	10/10	-	9/9	7/7	10.110	23.400	33.510
Adeline Simont	11	1	12/12	1/1	2/2	-	26.411	13.700	40.111
Serge Wibaut	11	-	11/12	4/4	-	7/9	50.000	20.900	70.900
Marleen Willekens	9	1	10/10	3/3	-	-	16.849	11.700	28.549
Total							178.260	143.100	321.360

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



— Comité de direction (de gauche à droite) —
Charles-Antoine van Aelst, Laurence Gacoin,
Stefaan Gielens, Ingrid Daerden, Sven Bogaerts
Membre excusé : Sarah Everaert

4.6 Comité de direction et dirigeants effectifs

4.6.1 Composition

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

Nom	Fonction
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Ingrid Daerden	Chief Financial Officer (CFO)
Laurence Gacoin	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secrétaire général
Charles-Antoine van Aelst	Chief Investment Officer (CIO)
Sven Bogaerts	Chief Mergers & Acquisitions Officer (CM&AO)

Le conseil d'administration d'Aedifica a nommé Monsieur Charles-Antoine van Aelst comme Chief Investment Officer et Monsieur Sven Bogaerts comme Chief Mergers & Acquisitions Officer (voir communiqué de presse du 28 septembre 2017). Ils sont également dirigeants effectifs et membres du comité de direction. Monsieur van Aelst et Monsieur Bogaerts assument leurs fonctions depuis le 1^{er} octobre 2017.

Monsieur Jean Kotarakos (ancien CFO) a mis fin à son mandat d'administrateur le 28 mars 2018 et à sa fonction de CFO le 31 mai 2018. Le conseil d'administration a nommé Madame Ingrid Daerden comme nouveau Chief Financial Officer (voir communiqué de presse du 1^{er} juin 2018). Elle est également dirigeant effectif et membre du comité de direction. Madame Daerden assume sa fonction depuis le 1^{er} septembre 2018.

Monsieur Stefaan Gielens assume la fonction de Chief Executive Officer depuis le 1^{er} février 2006. Il est le pré-

sident du comité de direction. Son mandat en tant que CEO et président du comité de direction a une durée indéterminée. Il était déjà dirigeant effectif de la Société avant l'instauration du comité de direction. Il est par ailleurs administrateur exécutif (voir plus haut).

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

Madame Sarah Everaert assume la fonction de Chief Legal Officer/Secrétaire général depuis le 12 mai 2015 ; elle est également dirigeant effectif et membre du comité de direction. Elle est également Compliance Officer de la Société. Son mandat a une durée indéterminée.

Monsieur Charles-Antoine van Aelst assume la fonction de Chief Investment Officer de la Société depuis le 1^{er} octobre 2017 ; il est également dirigeant effectif et membre du comité de direction. Son mandat a une durée indéterminée.

Monsieur Sven Bogaerts assume la fonction de Chief Mergers & Acquisitions Officer de la Société depuis le 1^{er} octobre 2017 ; il est également dirigeant effectif et membre du comité de direction. Son mandat a une durée indéterminée.

Madame Ingrid Daerden assume la fonction de Chief Financial Officer de la Société depuis le 1^{er} septembre 2018 ; elle est également dirigeant effectif et membre du comité de direction. Son mandat a une durée indéterminée.

Pour la répartition des tâches entre le comité de direction et le conseil d'administration, ainsi que pour les autres aspects du fonctionnement du comité de direction, il est renvoyé à la charte de gouvernance d'entreprise de la Société (version du 18 juin 2018), qui est disponible sur le site web de la Société (www.aedifica.eu).

Monsieur Stefaan Gielens, mrics Administrateur délégué - Chief Executive Officer - Dirigeant effectif

Belge - 21.10.1965

40, rue Belliard - 1040 Bruxelles

Début du 1^{er} mandat : 1^{er} janvier 2006

Fin du mandat : Octobre 2018

— Autres mandats ou fonctions actuels : Président du comité de direction de Aedifica SA - Administrateur d'Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, Immo SA, VSP SA, Het Seniorenhof SA, CI Beerzelhof SA, Avorum SA et de Coham SA, et gérant de Dujofin SPRL. Représentant permanent d'Aedifica SA (administrateur de Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, VSP SA, Het Seniorenhof SA, CI Beerzelhof SA, Avorum SA et Coham SA ; gérant de VSP Kasterlee SPRL, Residentie Sorgvliet SPRL et de WZC Arcadia SPRL).

- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Plusieurs fonctions et mandats au sein de diverses sociétés du groupe Aedifica, du groupe KBC et du groupe Almaxin, dont les mandats d'administrateur délégué d'Almaxin Real Estate SA et d'administrateur de Immolease-Trust SA. Avocat au Barreau de Bruxelles.

Madame Ingrid Daerden
Dirigeant effectif - Chief Financial Officer

Belge – 12.01.1974

40, rue Belliard - 1040 Bruxelles

Début de sa fonction en qualité de CFO : 1^{er} septembre 2018

- Autres mandats ou fonctions actuels : Membre du comité de direction d'Aedifica SA. Administrateur de Immo SA. Administrateur et gérant de JIND SPRL.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de Cofinimmo Luxembourg SA, KaiserStone SA, WellnesStone SA, Shanghai OTN Communication Systems Co. Ltd et OTN Systems USA LLC. Head of Treasury & Project Finance de Cofinimmo SA. Chief Financial Officer d'OTN Systems SA.

Madame Laurence Gacoin
Dirigeant effectif - Chief Operating Officer

Française – 26.01.1977

40, rue Belliard - 1040 Bruxelles

- Autres mandats ou fonctions actuels : Membre du comité de direction d'Aedifica SA. Administrateur d'Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, Immo SA, VSP SA, Seniorenhof SA, CI Beerzelhof SA, Avorum SA et de Coham SA. Gérant de VSP Kasterlee SPRL, Residentie Sorgvliet SPRL, WZC Arcadia SPRL et de Dujofin SPRL. Administrateur et gérant de NOVA Laga SPRL.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Plusieurs mandats au sein de diverses sociétés du groupe Aedifica. Président du conseil d'administration de FPR Leuze SA. Administrateur de FIDES Capman SPRL et APERIO SA. Managing partner de FIDES Capital Group.

Madame Sarah Everaert
Dirigeant effectif - Chief Legal Officer / Secrétaire général

Belge – 14.06.1977

40, rue Belliard - 1040 Bruxelles

- Autres mandats ou fonctions actuels : Membre du comité de direction d'Aedifica SA. Administrateur d'Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, Immo SA, VSP SA, Seniorenhof SA, CI Beerzelhof SA, Avorum SA et de Coham SA, et gérant de VSP Kasterlee SPRL, Residentie Sorgvliet SPRL et de WZC Arcadia SPRL. Représentant permanent d'Aedifica SA (gérant de Dujofin SPRL). Administrateur indépendant de l'agence Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

(société civile sous la forme d'une société anonyme de droit public).

- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Plusieurs mandats au sein de diverses sociétés du groupe Aedifica. Legal Counsel d'Aedifica SA, juriste droit immobilier et administratif et secrétaire ad interim chez LRM NV et avocate au barreau de Bruxelles.

Monsieur Charles-Antoine van Aelst
Dirigeant effectif - Chief Investment Officer

Belge – 11.02.1986

40, rue Belliard - 1040 Bruxelles

- Autres mandats ou fonctions actuels : Membre du comité de direction d'Aedifica SA. Administrateur d'Aedifica Invest SA, Immo SA, Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS, Aedifica Residenzen Nord GmbH, VSP SA, Seniorenhof SA, CI Beerzelhof SA, Avorum SA et de Coham SA, et gérant de VSP Kasterlee SPRL, Residentie Sorgvliet SPRL, WZC Arcadia SPRL et de Dujofin SPRL. Administrateur de Davidis SA.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Plusieurs mandats au sein de diverses sociétés du groupe Aedifica. Corporate Analyst, Investment Manager et Investment Officer chez Aedifica SA.

– Martha Flora Hoorn - Hoorn - Pays-Bas –



Monsieur Sven Bogaerts
Dirigeant effectif - Chief Mergers & Acquisitions Officer

Belge – 16.12.1977
40, rue Belliard - 1040 Bruxelles

- Autres mandats ou fonctions actuels : Membre du comité de direction d'Aedifica SA. Administrateur d'Aedifica Invest SA, Immo SA, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS et d'Aedifica Residenzen Nord GmbH, et gérant de VSP Kasterlee SPRL, Residentie Sorgvliet SPRL, WZC Arcadia SPRL et de Dujofin SPRL.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Plusieurs mandats au sein de diverses sociétés du groupe Aedifica. Associated Partner d'Eubelius. Collaborateur à l'Institut Jan Ronse pour le Droit des sociétés à la KU Leuven. International M&A Manager chez Aedifica SA.

4.6.2 Rémunération

Voir le rapport de rémunération à la section 9 ci-dessous.

5. POLITIQUE DE DIVERSITÉ

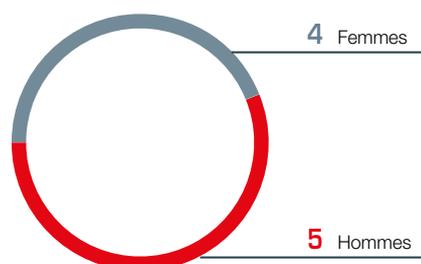
Le conseil d'administration d'Aedifica est convaincu que la diversité (entre autres sur la base genre, de l'âge, de l'expérience professionnelle, etc.), l'égalité des chances et le respect du capital humain constituent la base du bon fonctionnement du Groupe à tous les niveaux. Ces valeurs enrichissent la vision, l'échange d'idées et la dynamique interne de la Société et contribuent ainsi à la croissance d'Aedifica.

Aedifica tient compte de la diversité sous toutes ses facettes lors de la nomination et du renouvellement des mandats des administrateurs, de la désignation des membres des comités spécialisés et du comité de direction. L'objectif est de privilégier une complémentarité des compétences, des expériences et des profils dans la composition de ces organes, outre l'expertise et l'honorabilité requises pour l'exercice de ces fonctions. Cet objectif est mis en œuvre par une évaluation des compétences, des connaissances et de l'expérience existantes et nécessaires, faite par le conseil d'administration avant toute nomination.

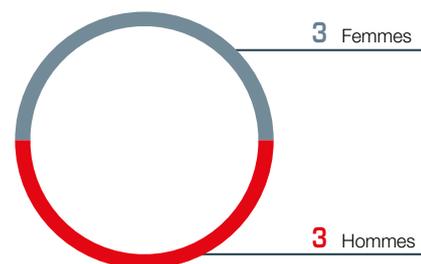
Le résultat de l'attention particulière qu'Aedifica accorde à la diversité, se traduit dans la composition de son conseil d'administration et de son comité de direction. En effet, la diversité des genres (telle que requise par l'article 518bis du Code des Sociétés en matière de mixité des genres au sein du conseil d'administration) est assurée dans la configuration actuelle du conseil d'administration, celui-ci comptant quatre femmes et cinq hommes (voir diagramme), soit un ratio de mixité de 44 % dépassant largement le seuil d'un tiers fixé par la loi. La diversité des genres se reflète également dans la composition actuelle du comité de direction, comptant trois femmes et trois

hommes (voir diagramme), soit un ratio de mixité de 50 %. Toutefois, le genre n'est pas le seul sujet de diversité auquel Aedifica est attentif. Le Groupe veille également à la mise en œuvre de ses principes de diversité en matière d'âge et d'expérience professionnelle lors de la composi-

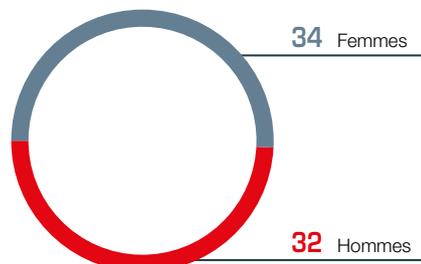
Ratio de mixité au sein du conseil d'administration



Ratio de mixité au sein du comité de direction



Ratio de mixité parmi les collaborateurs



tion de son conseil d'administration et de son comité de direction. La configuration de ces organes témoigne en effet d'une sélection de membres de différents âges, qui disposent de parcours, d'expériences professionnelles et de compétences complémentaires (le lecteur se réfère utilement aux sections 4.1 et 4.6 ci-dessus pour les descriptifs des membres du conseil d'administration et du comité de direction).

Aedifica est convaincu que les principes de diversité ne se limitent pas au conseil d'administration et au comité de direction. Au-delà des critères de diversité imposés par la loi, le Groupe tient également compte de la diversité sous ses différentes facettes parmi ses collaborateurs, qui constituent une équipe complémentaire de personnes de différents genres (voir diagramme), générations, backgrounds éducatifs, origines culturelles, etc., permettant de stimuler la créativité interne et de réunir expérience et innovation. De plus amples informations au sujet des collaborateurs d'Aedifica sont fournies au lecteur ci-dessus dans la section 14.2 du rapport de gestion consolidé.

6. PRÉVENTION DE CONFLITS D'INTÉRÊTS

6.1 Conflits d'intérêts

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

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

L'information préalable ne vaut pas pour les opérations prévues à l'article 38 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, tel que modifié par la loi du 22 octobre 2017. Les articles 523 et 524 du Code des sociétés sont totalement d'application, de même que l'article 37 de la loi précitée.

Aucun conflit d'intérêt portant sur des transactions immobilières ne s'est présenté au cours de l'exercice 2017/2018. Les seules occurrences de conflits d'intérêt ont porté sur la rémunération des membres du comité de direction, comme détaillé en section 12 du rapport de gestion consolidé ci-joint.



— Villa Walgaerde - Hilversum - Pays-Bas —

6.2 « Compliance Officer »

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

6.2.1 Supervision des transactions effectuées sur les actions Aedifica

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

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

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

6.2.2 Restrictions affectant les transactions réalisées par des administrateurs et des membres du comité de direction

Les administrateurs, les membres du comité de direction et toute personne qui leur est étroitement liée ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica doivent en aviser par écrit (fax, e-mail) le compliance officer au moins 48 heures avant la réalisation des transactions. Le compliance officer qui a l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de la Société doit en aviser par écrit (fax, e-mail) le président du conseil d'administration au moins 48 heures avant la réalisation des transactions. Le compliance officer ou, le cas échéant, le président du conseil d'administration, informe la personne concernée dans les 48 heures de la réception de l'avis écrit si, selon lui, il existe des raisons de pen-

ser que la transaction envisagée constitue une violation des règles. Les administrateurs, les membres du comité de direction et toute personne qui leur est étroitement liée doivent confirmer à la Société la réalisation des transactions dans les deux jours ouvrables suivant celle-ci. Le compliance officer doit conserver une trace écrite de tous les avis concernant les transactions envisagées et réalisées. Les administrateurs, les membres du comité de direction et toute personne qui leur est étroitement liée doivent recevoir une confirmation écrite de la réception de tout avis.

Les administrateurs, les membres du comité de direction et toute personne qui leur est étroitement liée doivent notifier à la FSMA les transactions effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la Société. L'obligation de notification doit être rencontrée au plus tard dans les trois jours ouvrables suivant l'exécution des transactions.

7. PROCESSUS D'ÉVALUATION

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

Cette évaluation poursuit quatre objectifs :

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

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

Les administrateurs non exécutifs procèdent à l'évaluation régulière de leur interaction avec le comité de direction. A cet effet, ils se réunissent au moins une fois par an sans la présence des membres du comité de direction.

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

Le conseil d'administration s'assure de l'existence de plans adéquats pour la succession des administrateurs. Il veille à ce que toute nomination et réélection d'admini-

— Seniorenheim am Dom - Halberstadt - Allemagne —



Rémunération totale pour l'exercice 2017/2018 (en €)

	Stefaan Gielens - CEO	Autres	Total
Rémunération fixe (conventions de management)	429.295	884.634	1.313.929
Rémunération fixe (« long term incentive plan »)	120.000	280.000	400.000
Rémunération variable	207.500	387.900	595.400
Plan de pension	68.399	116.056	184.455
Primes d'assurance	6.506	17.627	24.132
Avantages en nature	6.057	18.566	24.623
Total	837.757	1.704.783	2.542.539

nistrateurs, qu'ils soient exécutifs ou non, permettent de maintenir l'équilibre des compétences et de l'expérience en son sein.

8. DROITS D'ACQUÉRIR DES ACTIONS

L'assemblée générale ordinaire du 27 octobre 2017 a approuvé l'octroi aux membres du comité de direction d'un droit d'acquérir des actions de la Société. Ceci s'inscrit dans le cadre du « long term incentive plan » annoncé dans le rapport financier annuel 2008/2009 pour les exercices suivants. Les membres du comité de direction ont ainsi reçu une rémunération additionnelle brute de 120.000 € (pour le CEO), 100.000 € (pour le CFO), 50.000 € (tant pour le COO que pour le CLO) et 40.000 € (tant pour le CIO que pour le CM&AO) dont le montant net, après retenue du précompte professionnel, leur a permis d'acquérir respectivement 839 (CEO), 700 (CFO), 351 (COO), 349 (CLO) et 280 (CIO et CM&AO) actions Aedifica, à un prix unitaire correspondant au dernier cours de bourse de clôture connu multiplié par un facteur de 100/120ème conformément au commentaire 36/16 du Code des impôts sur le revenu, soit 66,4167 € par action (ou encore un montant total de respectivement 55.723,58 € (CEO), 46.491,67 € (CFO), 23.312,25 € (COO), 23.179,42 € (CLO) et 18.596,67 € (CIO et CM&AO)). Les membres du comité de direction se sont irrévocablement engagés à conserver ces actions au moins pendant une période de 2 ans, les actions étant ainsi rendues indisponibles pendant cette période. Les actions cédées par Aedifica faisaient partie du stock d'actions propres de la Société acquis en bourse.

Pour l'exercice suivant, il sera proposé à l'assemblée générale de valider l'octroi aux membres du comité de direction, à savoir le CEO, le COO, le CFO, le CLO, le CIO et le CM&AO, de droits d'acquérir définitivement des actions, pour un montant brut de 175.000 € (CEO) et 300.000 € (pour les autres membres du comité de direction pris globalement) dans le cadre de ce « long term incentive plan », conformément au principe 7.13 du Code 2009 et à l'article 14 de la loi du 6 avril 2010.

9. RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

9.1 Procédures internes

Au cours de l'exercice 2017/2018, l'élaboration de la politique relative à la rémunération des administrateurs non exécutifs et des dirigeants effectifs s'est faite sur la base suivante :

- **Administrateurs non exécutifs** : le principe de continuité avec le passé a été appliqué (concernant le mode de rémunération).
- **Dirigeants effectifs** :
 - les conventions de management conclues en 2006 (CEO), 2007 (CFO), 2014 (COO), 2015 (CLO) et 2017 (CIO et CM&AO) ont été honorées. Les indexations annuelles contractuellement prévues ont été appliquées. Des avenants ont été conclus, mentionnant de manière expresse les critères d'octroi de leur rémunération variable (voir section 9.2 ci-dessous), conformément à l'article 13 de la loi du 6 avril 2010 entrée en vigueur pour Aedifica au 1^{er} juillet 2011.
 - le 31 mai 2018, la convention de management conclue avec le CFO a été terminée à l'initiative du CFO lui-même ; dès lors, la rémunération due en vertu de cette convention, est attribuée de façon prorata temporis.

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

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

1° rémunération annuelle fixe :

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

2° jetons de présence :

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

Pour l'exercice 2017/2018, les membres du conseil d'administration percevront un montant total de 321.360 €.

- **Dirigeants effectifs** : le niveau de rémunération des dirigeants effectifs a été déterminé en respectant les conventions de management conclues avec le CEO, le CFO, le COO, le CLO, le CIO et le CM&AO respectivement en 2006, 2007, 2014, 2015 et 2017, en ce compris les avenants susmentionnés, en suivant les critères d'attribution de la rémunération variable exposés dans la section 12 du rapport de gestion consolidé. Compte tenu de la création du comité de direction intervenue le 12 mai 2015, une revue de la rémunération des membres du comité de direction par un consultant spécialisé a eu lieu en mai 2016.

9.2 Rémunération des dirigeants effectifs

La rémunération des dirigeants effectifs est composée des éléments suivants : la rémunération de base (fixe, découlant des conventions de management), la rémunération variable (pour laquelle aucun droit de recouvrement au bénéfice de la Société n'est prévu), le plan de pension (assurance groupe à contributions définies et couvertures complémentaires), et les autres composantes de la rémunération (prime d'assurance pour couverture médicale et accidents du travail, avantages en nature liés à l'utilisation d'un véhicule de société). De plus, la rémunération de base (fixe) comprend les montants découlant du « long term incentive plan ». Les montants concernés sont présentés dans le tableau à la page 155.

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

les filiales d'Aedifica ne rémunèrent d'aucune manière les dirigeants effectifs d'Aedifica.

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

- La rémunération variable pour l'exercice 2017/2018 consiste en un montant (brut) individuel équivalent au maximum à 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. La détermination des montants effectifs a été fonction d'une appréciation globale par le conseil d'administration, conformément aux objectifs quantitatifs et qualitatifs mentionnés dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2016/2017 et consignés dans les avenants aux conventions de management. Pour rappel, la rémunération ne peut être accordée que si l'EPRA Earnings* (précédemment appelé « résultat consolidé hors variations de juste valeur ») par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 90 %. Toujours pour rappel, les critères retenus (et leur pondération) pour l'attribution de la rémunération variable étaient les suivants : l'EPRA Earnings* par action (pondération de 30 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (pondération de 20 %), la marge d'exploitation* consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (pondération de 25 %) et autres (pondération de 25 %). Le conseil d'administration, lors de sa réunion du 4 septembre 2018, a décidé d'attribuer au titre de rémunération variable 207.500 € au CEO et 387.900 € aux autres membres du comité de direction pris globalement.
- En ce qui concerne l'exercice 2018/2019, la rémunération variable des membres du comité de direction sera égale à un montant maximum de 50% de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. Son montant sera déterminé sur base d'objectifs quantitatifs consolidés et qualitatifs fixés et évalués par le conseil d'administration. Ces objectifs ont été fixés en fonction de critères pondérés selon leur importance. Les critères retenus pour l'attribution de la rémunération variable sont les suivants : l'EPRA Earnings* par action, réalisé pour au moins 90 % du montant prévu dans le budget (poids de 65 %), la marge d'exploitation* consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (poids de 10 %) et autres (poids de 25 %).
- En ce qui concerne l'exercice 2019/2020, la rémunération variable sera égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension, sur base de critères d'attribution qui seront déterminés ultérieurement.

Pour rappel, le comité de nomination et de rémunération a élaboré un « long term incentive plan » pour les membres du comité de direction dont le détail est expliqué au point 8 ci-dessus.

A titre d'information, le ratio entre la rémunération totale 2017/2018 du CEO et la rémunération moyenne des membres du personnel de la Société sur la même période est de 10.

Par ailleurs, la Société met à la disposition des dirigeants effectifs, depuis leur entrée en fonction, un véhicule de société dont la charge annuelle en 2017/2018 pour la Société a représenté (loyer et carburant) 20.000 € HTVA dans le cas du CEO et 56.000 € HTVA au total pour les autres dirigeants effectifs. Ils disposent également d'un ordinateur portable et d'un smartphone. Par ailleurs, la Société leur rembourse les frais professionnels exposés dans le cadre de leur fonction, et leur accorde un remboursement forfaitaire de frais de représentation d'un montant mensuel de 300 €.

Au cours de l'exercice 2018/2019, la rémunération fixe des dirigeants effectifs sera indexée, comme prévu dans les conventions de management. De plus, le conseil d'administration du 4 septembre 2018 a décidé, sur proposition du comité de nomination et de rémunération afin d'avoir un niveau de rémunération adéquat, motivant et conforme aux pratiques de marché pour les membres du comité de direction, d'adapter leurs rémunérations comme suit à partir du 1^{er} juillet 2018 :

- la rémunération fixe annuelle du CEO restera inchangée à 433.590 € (montant indexé ; composante découlant de la convention de management) à laquelle il convient d'ajouter 175.000 € (composante découlant du « long term incentive plan ») pour l'exercice 2018/2019, et une rémunération variable maximale à 216.795 € pour l'exercice 2018/2019, sur base des critères susmentionnés ;
- en ce qui concerne les autres membres du comité de direction (CFO, COO, CLO, CIO et CM&AO pris globalement) :
 - pour rappel : le 31 mai 2018, une convention de management (entrée en vigueur à partir du 1^{er} septembre 2018) a été conclue avec le nouveau CFO, Madame Ingrid Daerden ; ci-après, cette convention sera prise en compte de façon prorata temporis ;

- une rémunération fixe de 973.000 € (montant arrondi hors indexation ; composante découlant de la convention de management) ;
- une rémunération variable maximale de 490.000 € (montant arrondi) pour l'exercice 2018/2019, sur base des critères susmentionnés ;
- une participation au « long term incentive plan » à hauteur de 300.000 €.

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

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

De plus, ces conventions prévoient des modalités de départ spécifiques en cas de changement de contrôle de la Société, exposées dans la section 15.10 du rapport de gestion consolidé ci-joint.

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

9.3 Rémunération du conseil d'administration

Le conseil d'administration entend conserver la politique actuelle de rémunération de ses membres non exécutifs, telle que décrite à la section 9.1 ci-dessus.





ÉTATS FINANCIERS¹

1. Les rapports financiers annuels, les rapports de gestion et du Commissaire concernant les exercices 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016 et 2016/2017 ainsi que les rapports d'expertise, déclarations intermédiaires et rapports financiers semestriels (y compris le rapport du Commissaire) sont consultables sur le site internet de la société (www.aedifica.eu). Ils peuvent également être obtenus sur simple demande au siège social.

SOMMAIRE

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2017/2018	161	Note annexe 31 : autres immobilisations corporelles	187
1.1 Compte de résultats consolidé	161	Note annexe 32 : actifs financiers non courants et autres passifs financiers non courants	188
1.2 État du résultat global consolidé	162	Note annexe 33 : instruments de couverture	189
1.3 Bilan consolidé	162	Note annexe 34 : créances commerciales	192
1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé	164	Note annexe 35 : créances fiscales et autres actifs courants	192
1.5 État consolidé de variation des capitaux propres	165	Note annexe 36 : trésorerie et équivalents de trésorerie	192
1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés	167	Note annexe 37 : comptes de régularisation	193
Note annexe 1 : informations générales	167	Note annexe 38 : capitaux propres	193
Note annexe 2 : méthodes comptables	167	Note annexe 39 : provisions	194
Note annexe 3 : secteurs opérationnels	174	Note annexe 40 : dettes financières courantes et non courantes	195
Note annexe 4 : revenus locatifs	177	Note annexe 41 : dettes commerciales et autres dettes courantes	196
Note annexe 5 : charges relatives à la location	177	Note annexe 42 : comptes de régularisation	196
Note annexe 6 : récupération de charges immobilières	177	Note annexe 43 : frais de personnel	196
Note annexe 7 : récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	178	Note annexe 44 : gestion des risques financiers	197
Note annexe 8 : frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	178	Note annexe 45 : éléments éventuels et engagements	199
Note annexe 9 : charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	178	Note annexe 46 : acquisitions et cessions d'immeubles de placement	203
Note annexe 10 : autres recettes et dépenses relatives à la location	178	Note annexe 47 : variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	204
Note annexe 11 : frais techniques	178	Note annexe 48 : transactions avec les parties liées	204
Note annexe 12 : frais commerciaux	179	Note annexe 49 : événements postérieurs à la date de clôture	204
Note annexe 13 : charges et taxes sur immeubles non loués	179	Note annexe 50 : résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	205
Note annexe 14 : frais de gestion immobilière	179	Note annexe 51 : liste des filiales, entreprises associées et coentreprises	205
Note annexe 15 : autres charges immobilières	179	Note annexe 52 : respect de contraintes du statut de SIR	206
Note annexe 16 : frais généraux de la société	179	Note annexe 53 : rémunération du commissaire	207
Note annexe 17 : autres revenus et charges d'exploitation	180	Note annexe 54 : impôts différés	207
Note annexe 18 : résultat sur vente d'immeubles de placement	180	Note annexe 55 : juste valeur	208
Note annexe 19 : résultat sur vente d'autres actifs non financiers	180	Note annexe 56 : options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle	208
Note annexe 20 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	180	Note annexe 57 : indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measures - APM)	209
Note annexe 21 : revenus financiers	181	Note annexe 58 : regroupement d'entreprise	212
Note annexe 22 : charges d'intérêts nettes	181		
Note annexe 23 : autres charges financières	181	1.7 Rapport du commissaire	213
Note annexe 24 : impôts des sociétés	182		
Note annexe 25 : exit tax	182	2. COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ABRÉGÉS 2017/2018	218
Note annexe 26 : résultat par action	183	Compte de résultats statutaire abrégé	218
Note annexe 27 : goodwill	183	État du résultat global statutaire abrégé	219
Note annexe 28 : immobilisations incorporelles	184	Bilan statutaire abrégé	219
Note annexe 29 : immeubles de placement	185	État de variation des capitaux propres statutaire abrégé	221
Note annexe 30 : projets de développement	187	Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé	223

1. États financiers consolidés

1.1 Compte de résultats consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	2018	2017
I. Revenus locatifs	4	91.677	78.983
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location	5	-80	-48
Résultat locatif net		91.597	78.935
IV. Récupération de charges immobilières	6	84	40
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	2.469	2.588
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	8	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9	-2.469	-2.588
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-985	-917
Résultat immobilier		90.696	78.058
IX. Frais techniques	11	-1.379	-1.247
X. Frais commerciaux	12	-552	-567
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-136	-165
XII. Frais de gestion immobilière	14	-1.273	-998
XIII. Autres charges immobilières	15	-1.281	-1.026
Charges immobilières		-4.621	-4.003
Résultat d'exploitation des immeubles		86.075	74.055
XIV. Frais généraux de la société	16	-10.963	-8.544
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	17	2.163	266
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		77.275	65.777
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	789	1.459
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement*	20	15.018	10.357
XIX. Autre résultat sur portefeuille	20	-344	0
Résultat d'exploitation		92.738	77.593
XX. Revenus financiers	21	554	155
XXI. Charges d'intérêts nettes	22	-14.321	-15.365
XXII. Autres charges financières	23	-1.552	-1.328
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	47	-2.157	5.119
Résultat financier		-17.476	-11.419
XXIV. Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Résultat avant impôt		75.262	66.174
XXV. Impôts des sociétés	24	-6.066	-2.816
XXVI. Exit tax°	25	2.659	0
Impôt		-3.407	-2.816
Résultat net		71.855	63.358
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Part du groupe		71.855	63.358
Résultat de base par action (€)	26	3,99	4,16
Résultat dilué par action (€)	26	3,99	4,16

* En appliquant la même présentation de l'exit tax qu'en 2018 sur les chiffres de 2017 (présentation sur la ligne « XXVI. Exit tax » au lieu de la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement »), la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement » aurait été de 10.883 k€ au lieu de 10.357 k€ et la ligne « XXVI. Exit tax » aurait été de -526 k€ au lieu de 0 k€. Ce changement de présentation n'a aucun impact sur le montant du résultat net ni sur l'EPRA Earnings*.

1.2 État du résultat global consolidé

(x 1.000 €)	2018	2017
I. Résultat net	71.855	63.358
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	-871	7.276
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt (voir note annexe 33.3.)	831	0
Résultat global	71.815	70.634
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	71.815	70.634

1.3 Bilan consolidé

ACTIF	Notes annexes	2018	2017
(x 1.000 €)			
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	28	301	221
C. Immeubles de placement	29	1.736.463	1.540.409
D. Autres immobilisations corporelles	31	2.569	1.611
E. Actifs financiers non courants	32	1.888	2.959
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	54	0	1.208
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Total actifs non courants		1.743.077	1.548.264
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	29	4.070	4.440
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	34	7.518	6.718
E. Créances fiscales et autres actifs courants	35	446	1.679
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	10.589	8.135
G. Comptes de régularisation	37	943	886
Total actifs courants		23.566	21.858
TOTAL DE L'ACTIF		1.766.643	1.570.122

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	2018	2017
(x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES	38		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital		465.126	459.231
B. Primes d'émission		297.569	287.194
C. Réserves		107.097	78.256
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		153.582	131.253
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-37.953	-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		-16.436	-16.418
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		-17.659	-23.712
h. Réserve pour actions propres		0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		-1.311	230
m. Autres réserves		-1.957	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		28.831	16.300
D. Résultat net de l'exercice		71.855	63.358
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère		941.647	888.039
II. Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		941.647	888.039
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions	39	0	0
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	40	716.927	579.438
C. Autres passifs financiers non courants	32	37.599	37.933
a. Instruments de couvertures autorisés		33.210	33.787
b. Autres		4.389	4.146
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	54	6.211	4.306
Total des passifs non courants		760.737	621.677
II. Passifs courants			
A. Provisions	39	0	0
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit	40	22.830	34.524
C. Autres passifs financiers courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a. Exit tax	41	8.818	717
b. Autres	41	28.485	20.252
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	42	4.126	4.913
Total des passifs courants		64.259	60.406
TOTAL DU PASSIF		824.996	682.083
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.766.643	1.570.122

1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

(x 1.000 €)	Notes annexes	2018	2017
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		71.855	63.358
Intérêts minoritaires		0	0
Impôts	24	6.066	2.816
Amortissements		804	678
Réductions de valeur	5	57	28
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	20	-15.018	-10.357
Plus-values nettes réalisées	18	-789	-1.459
Résultat financier		17.475	11.419
Pertes de valeur sur goodwill		335	0
Variation des créances commerciales (+/-)		-856	-2.866
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)		1.233	18
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)		-58	173
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)		5.955	5.694
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)		-792	233
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		86.267	69.735
Impôts payés		-1.275	-581
Flux de trésorerie opérationnels nets		84.992	69.154
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-201	-177
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation		-115.911	-247.585
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-1.591	-592
Acquisitions de projets de développement		-57.349	-42.343
Cessions d'immeubles de placement		15.517	11.044
Variation nette des créances non courantes		56	46
Investissements nets en autres immobilisations		0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets		-159.479	-279.607
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital, nette de frais ^o		0	214.438
Cessions d'actions propres		0	0
Dividende de l'exercice précédent		-34.478	-22.108
Variation nette des lignes de crédit bancaires	40	125.795	95.127
Variation nette des autres passifs financiers non courants		-1.092	0
Éléments financiers nets reçus (+) / payés (-)		-16.264	-17.666
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées		-18.350	0
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées		21.330	-56.150
Flux de trésorerie de financement nets		76.941	213.641
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE			
Flux de trésorerie totaux de la période		2.454	3.188
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		8.135	4.947
Flux de trésorerie totaux de la période		2.454	3.188
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	36	10.589	8.135

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

1.5 État consolidé de variation des capitaux propres

(x 1.000 €)	2016	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Autres transferts et arrondi	2017
Capital	364.467	90.002	4.762	0	0	0	0	459.231
Primes d'émission	155.509	124.437	7.248	0	0	0	0	287.194
Réserves	60.507	0	0	0	7.276	10.473	0	78.256
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	115.366	0	0	0	0	15.888	-1	131.253
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-25.015	0	0	0	0	-4.382	0	-29.397
<i>d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	-23.560	0	0	0	7.276	-135	1	-16.418
<i>e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-18.256	0	0	0	0	-5.456	0	-23.712
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	110	0	0	0	0	120	0	230
<i>m. Autres réserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	11.862	0	0	0	0	4.438	0	16.300
Résultat de l'exercice	40.266	0	0	0	63.358	-40.266	0	63.358
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	620.749	214.439	12.010	0	70.634	-29.793	0	888.039
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	620.749	214.439	12.010	0	70.634	-29.793	0	888.039

(x 1.000 €)	2017	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Autres transferts et arrondi	2018
Capital	459.231	0	5.895	0	0	0	0	465.126
Primes d'émission	287.194	0	10.376	0	0	0	-1	297.569
Réserves	78.256	0	0	0	-40	28.880	1	107.097
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	131.253	0	0	0	0	20.842	1.487	153.582
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-29.397	0	0	0	0	-9.026	470	-37.953
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	-16.418	0	0	0	-40	22	0	-16.436
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	0	0	0	0	6.053	0	-17.659
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	230	0	0	0	0	-1.541	0	-1.311
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	-1.957	-1.957
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	16.300	0	0	0	0	12.530	1	28.831
Résultat de l'exercice	63.358	0	0	0	71.855	-63.358	0	71.855
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	888.039	0	16.271	0	71.815	-34.478	0	941.647
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	888.039	0	16.271	0	71.815	-34.478	0	941.647

1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers « la Société » ou « la société-mère ») est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge. Ses principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 38. L'adresse du siège social de la Société est la suivante :
Rue Belliard 40, B-1040 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70)

Le groupe Aedifica (dénommé dans les états financiers « le Groupe ») 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 Europe, en particulier dans le logement des seniors. Elle vise à créer un portefeuille équilibré générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. La stratégie d'Aedifica repose principalement sur la tendance démographique de fond que constitue le vieillissement de la population en Europe, et sur les besoins spécifiques en termes de soins et de logement qui en résultent.

L'activité du Groupe s'exerce principalement au sein du secteur de l'immobilier de santé, tout en se focalisant sur le logement des seniors ; le Groupe exploite aussi des immeubles à appartements et détient des hôtels.

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

La publication des états financiers consolidés a été approuvée par le Conseil d'administration le 4 septembre 2018. Les actionnaires de la Société ont la faculté de modifier les états financiers consolidés après leur publication lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 23 octobre 2018.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés couvrent la période de 12 mois clôturée le 30 juin 2018. 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 2018 qui ont été approuvées par l'Union européenne (« UE »).

Celles-ci correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») en vigueur au 30 juin 2018 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le Groupe. Les états financiers consolidés 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 sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros.

Les états financiers consolidés sont établis en respectant le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, immeubles de placement détenus en vue de la vente, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (notamment les produits dérivés), options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle.

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

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

Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables par le Groupe depuis le 1^{er} juillet 2017, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés :

- Amendement à la norme IAS 7 « Initiative concernant les informations à fournir » ;
- Amendements à la norme IAS 12 « Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes » ;
- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2014-2016 publiées en décembre 2016 (partiellement applicable au 1^{er} juillet 2017 et au 1^{er} juillet 2018).

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le ou après le 1^{er} juillet 2018. Ces changements, que le Groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 6 juillet 2018) :

- Nouvelle interprétation IFRIC 22 « Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée » (applicable au 1^{er} juillet 2018) ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 23 « Uncertainty over Income Tax Treatments » (applicable au 1^{er} juillet 2019, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 9 « Instruments financiers » (applicable au 1^{er} juillet 2018) ;
- Nouvelle norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » (applicable au 1^{er} juillet 2018) ;
- Nouvelle norme IFRS 16 « Contrats de location » (applicable au 1^{er} juillet 2019) ;
- Nouvelle norme IFRS 17 « Contrats d'assurance » (applicable au 1^{er} juillet 2021, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 19 « Plan Amendment, Curtailment or Settlement » (applicable au 1^{er} juillet 2019, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 28 « Long-term Interests in Associates and Joint Ventures » (applicable au 1^{er} juillet 2019, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 40 « Transferts d'immeubles de placement » (applicable au 1^{er} juillet 2018) ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Classement et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions » (applicable au 1^{er} juillet 2018) ;
- Amendement à la norme IFRS 4 « Application d'IFRS 9 Instruments financiers et d'IFRS 4 Contrats d'assurance » (applicable au 1^{er} juillet 2018) ;
- Amendement à la norme IFRS 9 « Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative » (applicable au 1^{er} juillet 2019) ;
- Amendement à la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » (applicable au 1^{er} juillet 2018) ;
- Clarification la norme IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients » (applicable au 1^{er} juillet 2018) ;
- Amendments to References to the Conceptual Framework in IFRS Standards issued in March 2018 (applicable au 1^{er} juillet 2020, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2014-2016 publiées en décembre 2016 (partiellement applicable au 1^{er} juillet 2017 et au 1^{er} juillet 2018) ;
- Améliorations annuelles des IFRS Standards Cycle 2015-2017 publiées en décembre 2017 (applicable au 1^{er} juillet 2019, sous réserve d'approbation par l'UE).

Le Groupe est en train de déterminer les conséquences qu'aura l'introduction des changements énumérés ci-dessus. Parmi ceux-ci, les aspects les plus pertinentes pour Aedifica sont les suivants :

- IFRS 9 « Instruments financiers » (applicable au 1^{er} juillet 2018) :

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

Sur base d'une analyse de la situation d'Aedifica au 30 juin 2018, la norme IFRS 9 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur les états financiers statutaires ou consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduira à comptabiliser plus rapidement des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues actuellement appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales combinés au faible risque de crédit qui leur est associé, Aedifica n'anticipe pas d'impact matériel sur les états financiers statutaires ou consolidés.

— IFRS 15 « Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients » (applicable au 1^{er} juillet 2018) :

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

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

— IFRS 16 « Leases » (applicable au 1^{er} juillet 2019) :

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

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

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

Note annexe 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont présentées ci-dessous. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés.

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

Principes de consolidation – Filiales

Toutes les entités dans lesquelles Aedifica détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de votes ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de consolidation. Conformément à IFRS 10, les filiales sont consolidées dès l'acquisition du contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister. Toutes les transactions, les soldes de comptes, y compris les résultats non réalisés entre sociétés du Groupe, sont éliminés.

I.A. Goodwill

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

I.B. Immobilisations incorporelles

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

I.C. Immeubles de placement

1. Comptabilisation initiale

1.1. Valeur d'acquisition

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

1.2. La juste valeur

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

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

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

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

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

Les droits de mutation lors d'une acquisition, ainsi que toute variation de juste valeur des immeubles au cours de l'exercice sont reconnus directement en compte de résultats.

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

Cette règle a changé depuis le 1^{er} juillet 2015.

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

2. Comptabilisation des travaux (dépenses ultérieures)

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

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

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

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

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

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

3.1. Amortissements

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

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

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

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

3.3. L'évaluation trimestrielle

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

3.4. L'évaluation annuelle

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

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

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

3.5. Comptabilisation des mutations de juste valeur

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

4. Réalisation de l'actif

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

5. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

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

6. Projets de développement

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

I.D. Autres immobilisations corporelles

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

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

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

I.E. Actifs financiers non courants

1. Instruments financiers de couverture

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

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

2. Autres actifs financiers non courants

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

I.H. Actifs d'impôts différés

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

II.A. Actifs détenus en vue de la vente

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

II.C/D/E. Créances

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

II.G. Comptes de régularisation à l'actif

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

I.A. et II.A. Provisions

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

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

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

I.F. Passifs d'impôts différés

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

II.B/D/E. Dettes

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

II.F. Comptes de régularisation au passif

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

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

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

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

XVI. à XVIII. Résultat sur le portefeuille

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

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

Le résultat de la vente d'un immeuble de placement représente la différence entre le produit de la vente, net de frais de transaction, et la dernière juste valeur de l'immeuble vendu. Le résultat est réalisé au moment du transfert des risques et avantages.

En principe, les droits de mutation sont à charge de l'acquéreur de l'immeuble, sauf en cas de vente « acte en main ». Dans ce cas, les droits de mutation sont à charge du vendeur et donc déduit du prix de vente et de facto de la plus-value de réalisation.

Lors d'une cession, les droits de mutation payés au moment de l'acquisition ne doivent pas être déduits de l'écart entre le prix obtenu et la valeur comptable des immeubles vendus pour calculer la plus- ou moins-value effectivement réalisée. En effet, les droits sont déjà passés en comptes de résultats à l'acquisition.

Engagements et recours

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

Assurance groupe

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

Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

Note annexe 3.1 : Secteurs à présenter

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

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

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

Tous les produits proviennent de clients externes affectés au pays de résidence de la Société (Belgique : 65.968 k€) à l'exception des produits affectés à l'Allemagne (15.593 k€) et aux Pays-Bas (10.298 k€), et tous les actifs non courants sont situés en Belgique à l'exception de 285.398 k€ situés en Allemagne et de 243.050 k€ situés aux Pays-Bas. En 2016/2017, tous les produits provenaient de clients externes affectés au pays de résidence de la Société (Belgique : 61.443 k€) à l'exception des produits affectés à l'Allemagne (12.290 k€) et aux Pays-Bas (5.447 k€), et tous les actifs non courants étaient situés en Belgique à l'exception de 208.890 k€ situés en Allemagne et 156.520 k€ situés aux Pays-Bas.

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

- les 14 immeubles (9 en Belgique et 5 en Allemagne) loués par des entités juridiques contrôlées par le groupe Orpea, dont les loyers représentent 11 % des loyers totaux de l'exercice 2017/2018 (8 % en Belgique et 3 % en Allemagne ; 2016/2017 : 9 % en Belgique et 4 % en Allemagne), présentés dans le secteur « immobilier de santé » ;
- les 27 immeubles loués par des entités juridiques contrôlées par le groupe Senior Living Group (filiale du groupe Korian), dont les loyers représentent 18 % des loyers totaux de l'exercice 2017/2018 (19 % pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « immobilier de santé » ;
- les 20 immeubles (19 en Belgique et 1 en Allemagne) loués par des entités juridiques contrôlées par le groupe Armonea, dont les loyers représentent 16 % des loyers totaux de l'exercice 2017/2018 (15 % en Belgique et 1 % en Allemagne ; 2016/2017 : 18 % en Belgique et 0 % en Allemagne), présentés dans le secteur « immobilier de santé ».

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

Note annexe 3.2 : Information sectorielle

		2017					TOTAL
		Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel ^o	
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)							
RÉSULTAT SECTORIEL							
I.	Revenus locatifs	63.939	11.021	4.220	0	-197	78.983
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-6	-19	-23	0	0	-48
	Résultat locatif net	63.933	11.002	4.197	0	-197	78.935
IV.	Récupération de charges immobilières	3	37	0	0	0	40
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.085	1.398	105	0	0	2.588
VI.	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.085	-1.398	-105	0	0	-2.588
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-36	-884	3	0	0	-917
	Résultat immobilier	63.900	10.155	4.200	0	-197	78.058
IX.	Frais techniques	-311	-923	-13	0	0	-1.247
X.	Frais commerciaux	-61	-502	-4	0	0	-567
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-165	0	0	0	-165
XII.	Frais de gestion immobilière	-438	-560	0	0	0	-998
XIII.	Autres charges immobilières	-28	-976	-22	0	0	-1.026
	Charges immobilières	-838	-3.126	-39	0	0	-4.003
	Résultat d'exploitation des immeubles	63.062	7.029	4.161	0	-197	74.055
XIV.	Frais généraux de la société	-78	-85	0	-8.578	197	-8.544
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	222	37	0	7	0	266
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	63.206	6.981	4.161	-8.571	0	65.777
ACTIF SECTORIEL							
	Immeubles de placement en exploitation	1.240.021	215.205	68.009	-	-	1.523.235
	Projets de développement	-	-	-	17.174	-	17.174
	Immeubles de placement						1.540.409
	Actifs détenus en vue de la vente	4.440	0	0	-	-	4.440
	Autres actifs	-	-	-	25.273	-	25.273
	Total actif						1.570.122
	AMORTISSEMENTS SECTORIELS	0	-524	0	-154	0	-678
INVESTISSEMENTS SECTORIELS							
	Immeubles de placement en exploitation	333.028	0	0	-	-	333.028
	Projets de développement	-	-	-	0	-	0
	Immeubles de placement	333.028	0	0	0	0	333.028
	IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION	1.133.987	193.438	69.703	-	-	1.397.128
	VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	18.782	217	-2.880	-5.762	0	10.357
	VALEUR ASSURÉE	1.123.608	199.835	83.988	-	-	1.407.431
	RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR	5,7%	4,9%	6,5%	-	-	5,7%

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

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2018					
	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel [°]	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
I. Revenus locatifs	76.454	10.489	4.916	0	-182	91.677
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-8	-60	-12	0	0	-80
Résultat locatif net	76.446	10.429	4.904	0	-182	91.597
IV. Récupération de charges immobilières	0	83	1	0	0	84
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.285	1.157	27	0	0	2.469
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.285	-1.157	-27	0	0	-2.469
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-97	-907	19	0	0	-985
Résultat immobilier	76.349	9.605	4.924	0	-182	90.696
IX. Frais techniques	-400	-951	-28	0	0	-1.379
X. Frais commerciaux	-13	-539	0	0	0	-552
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	5	-142	1	0	0	-136
XII. Frais de gestion immobilière	-658	-613	-2	0	0	-1.273
XIII. Autres charges immobilières	-226	-1.039	-16	0	0	-1.281
Charges immobilières	-1.292	-3.284	-45	0	0	-4.621
Résultat d'exploitation des immeubles	75.057	6.321	4.879	0	-182	86.075
XIV. Frais généraux de la société	-187	-54	-2	-10.902	182	-10.963
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	53	28	-32	2.114	0	2.163
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	74.923	6.295	4.845	-8.788	0	77.275
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	1.426.736	206.938	67.606	-	-	1.701.280
Projets de développement	-	-	-	35.183	-	35.183
Immeubles de placement						1.736.463
Actifs détenus en vue de la vente	4.070	0	0	-	-	4.070
Autres actifs	-	-	-	26.110	-	26.110
Total actif						1.766.643
AMORTISSEMENTS SECTORIELS	0	-569	0	-235	0	-804
INVESTISSEMENTS SECTORIELS						
Immeubles de placement en exploitation	127.250	0	0	-	-	127.250
Projets de développement	-	-	-	0	-	0
Immeubles de placement	127.250	0	0	0	0	127.250
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION	1.297.561	178.414	68.903	-	-	1.544.878
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	22.475	2.474	277	-10.208	0	15.018
VALEUR ASSURÉE	1.340.428	189.405	86.397	-	-	1.616.230
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR	5,7%	5,1%	6,3%	-	-	5,7%

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

Note annexe 4 : Revenus locatifs

(x 1.000 €)	2018	2017
Loyers	91.600	78.908
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-3	-4
Indemnités de rupture anticipée de bail	80	79
TOTAL	91.677	78.983

Le Groupe loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

L'augmentation des loyers est liée à la croissance du portefeuille au cours de l'exercice 2017/2018.

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

- Baux résidentiels : résiliation de tous les baux au 1^{er} juillet 2018, avec en moyenne une indemnité de 1 mois et demi.
- Baux commerciaux et de bureaux : résiliation au prochain break possible, en moyenne après 1 an et demi.
- Baux à long terme (maisons de repos, hôtels) : pas d'inflation.

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

(x 1.000 €)	2018	2017
A un an au plus	88.437	79.605
A plus d'un an et moins de cinq ans	342.883	305.113
A plus de cinq ans	1.454.681	1.314.214
TOTAL	1.886.001	1.698.932

Les revenus locatifs comprennent 124 k€ de loyers conditionnels (30 juin 2017 : 77 k€).

Note annexe 5 : Charges relatives à la location

(x 1.000 €)	2018	2017
Loyers à payer sur locaux pris en location	-23	-20
Réductions de valeur sur créances commerciales	-57	-28
TOTAL	-80	-48

Note annexe 6 : Récupération de charges immobilières

(x 1.000 €)	2018	2017
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	84	40
TOTAL	84	40

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	1.443	1.744
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.026	844
TOTAL	2.469	2.588

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

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

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Charges locatives exposées par le propriétaire	-1.443	-1.744
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.026	-844
TOTAL	-2.469	-2.588

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Nettoyage	-280	-196
Energie	-194	-192
Amortissements du mobilier	-526	-482
Frais de personnel	-186	-229
Autres	201	182
TOTAL	-985	-917

Note annexe 11 : Frais techniques

(x 1.000 €)	2018	2017
Frais techniques récurrents		
Réparations	-282	-415
Primes d'assurances	-110	-100
Frais de personnel	-583	-455
Entretiens	-185	-101
Honoraires experts	-219	-176
TOTAL	-1.379	-1.247

Note annexe 12 : Frais commerciaux

(x 1.000 €)	2018	2017
Commissions d'agence	-313	-264
Publicité	-142	-146
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-14	-80
Autres	-83	-77
TOTAL	-552	-567

Note annexe 13 : Charges et taxes sur immeubles non loués

(x 1.000 €)	2018	2017
Charges	-136	-165
TOTAL	-136	-165

Note annexe 14 : Frais de gestion immobilière

(x 1.000 €)	2018	2017
Honoraires versés aux gérants (externes)	-146	-134
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-1.127	-864
TOTAL	-1.273	-998

Note annexe 15 : Autres charges immobilières

(x 1.000 €)	2018	2017
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1.281	-1.026
TOTAL	-1.281	-1.026

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

Note annexe 16 : Frais généraux de la Société

(x 1.000 €)	2018	2017
Avocats/notaires	-310	-259
Auditeurs	-254	-133
Experts immobiliers	-759	-783
IT	-203	-186
Assurances	-96	-71
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-405	-286
Administrateurs et dirigeants effectifs	-2.933	-2.359
Frais de personnel	-2.418	-1.926
Amortissements sur autres immobilisations	-279	-196
Taxes	-890	-632
Autres	-2.416	-1.713
TOTAL	-10.963	-8.544

Note annexe 17 : Autres revenus et charges d'exploitation

(x 1.000 €)	2018	2017
Récupérations de sinistres	7	31
Autres	2.156	235
TOTAL	2.163	266

Les autres revenus et charges d'exploitation comprennent des produits non-récurrents de 2,0 millions €. Ces revenus découlent d'une convention avec un opérateur au moment de la reprise des activités opérationnelles par un autre opérateur.

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	15.517	11.044
Valeur comptable des immeubles vendus	-14.728	-9.585
TOTAL	789	1.459

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

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

Note annexe 20 : Variation de la juste valeur des immeubles de placement et autre résultat sur portefeuille

Variation de la juste valeur des immeubles de placement :

(x 1.000 €)	2018	2017
Variations positives	35.900	26.486
Variations négatives	-20.882	-16.129
TOTAL	15.018	10.357
dont: immeubles de placement en exploitation	25.226	16.119
projets de développement	-10.208	-5.762

En appliquant la même présentation de l'exit tax qu'en 2018 sur les chiffres de 2017 (présentation sur la ligne « XXVI. Exit tax » au lieu de la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement »), le montant de variation de la juste valeur des immeubles de placement aurait été de 10.883 k€ au lieu de 10.357 k€.

Ce changement de présentation n'a aucun impact sur le montant du résultat net ni sur l'EPRA Earnings*.

Autre résultat sur portefeuille :

(x 1.000 €)	2018	2017
Pertes de valeur sur goodwill	-335	0
Autres	-9	0
TOTAL	-344	0

Au cours de l'exercice, le Groupe a comptabilisé une perte de valeur de 335 k€ sur le goodwill à la suite du test annuel de perte de valeur réalisé sur l'ensemble des unités génératrices de trésorerie. Voir note annexe 27 pour de plus amples informations.

La rubrique « Autres » correspond à la différence non matérielle entre l'investissement d'Aedifica SA dans Aedifica Project Management GmbH et les actifs nets de cette dite filiale au moment de la première consolidation.

Note annexe 21 : Revenus financiers

(x 1.000 €)	2018	2017
Intérêts perçus	15	71
Autres	539	84
TOTAL	554	155

Les revenus financiers de 2017/2018 comprennent des produits non-récurrents de 0,5 million €, représentant l'indemnité perçue par Aedifica lors de l'apport en nature du 7 juin 2018 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende pour l'exercice 2017/2018 aux nouvelles actions émises ce jour-là.

Les revenus financiers de 2016/2017 comprennent des produits non-récurrents de 0,1 million €, représentant l'indemnité perçue par Aedifica lors de l'apport en nature du 8 décembre 2016 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende pour l'exercice 2016/2017 aux nouvelles actions émises ce jour-là.

Note annexe 22 : Charges d'intérêts nettes

(x 1.000 €)	2018	2017
Intérêts nominaux sur emprunts	-9.209	-8.702
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-2.362	-3.593
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-3.229	-3.391
Sous-total	-5.591	-6.984
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
Sous-total	0	0
Intérêts incorporés dans le coût des actifs qualifiés	483	321
Autres charges d'intérêts	-4	0
TOTAL	-14.321	-15.365

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

Note annexe 23 : Autres charges financières

(x 1.000 €)	2018	2017
Frais bancaires et autres commissions	-1.478	-1.262
Autres	-74	-66
TOTAL	-1.552	-1.328

Note annexe 24 : Impôts des sociétés

(x 1.000 €)	2018	2017
Société mère		
Résultat avant impôt	65.288	58.273
Effet du régime fiscal des SIR	-65.288	-58.273
Résultat imposable en Belgique lié aux dépenses non admises	382	406
Impôts exigibles belges au taux de 33,99 %	-130	-138
Régularisation d'impôts exigibles belges de l'année précédente	-58	-125
Impôts exigibles étrangers	-1.046	-187
Impôts différés étrangers: naissances	350	47
Impôts différés étrangers: renversements	-1.048	-830
Sous-total	-1.932	-1.233
Filiales		
Impôts exigibles belges	-625	-208
Impôts exigibles étrangers	-1.694	-617
Impôts différés étrangers: naissances	700	446
Impôts différés étrangers: renversements	-2.515	-1.204
Sous-total	-4.134	-1.583
Impôts des Sociétés	-6.066	-2.816
Exit tax	2.659	0
TOTAL IMPÔTS	-3.407	-2.816

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

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

Les impôts différés découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont exclus de l'EPRA Earnings* (voir note annexe 54).

En appliquant la même présentation de l'exit tax qu'en 2018 sur les chiffres de 2017 (présentation sur la ligne « XXVI. Exit tax » au lieu de la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement »), l'exit tax de 2017 aurait été de -526 k€ au lieu de 0 k€. Ce changement de présentation n'a aucun impact sur le montant du résultat net ni sur l'EPRA Earnings*.

La variation positive de l'exit tax s'explique par la réduction du pourcentage d'imposition sur la plus-value (de 16,995 % à 12,75 %).

Note annexe 25 : Exit tax

Les montants relatifs à l'exit tax sont repris et commentés dans la note annexe 24.

Note annexe 26 : Résultat par action

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

	2018	2017
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	71.855	63.358
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	17.990.607	15.235.696
EPS de base (en €)	3,99	4,16
EPS dilué (en €)	3,99	4,16

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

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1.000 €)	2018	2017
Résultat net (part du groupe)	71.855	63.358
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 20)	-15.018	-10.357
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	-789	-1.459
Moins : Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA (voir note annexe 25 et 54)	-146	1.541
Moins : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir note annexe 47)	2.157	-5.119
Moins : Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill (voir note annexe 20)	344	0
Ecart d'arrondi	0	0
EPRA Earnings*	58.403	47.964
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	17.990.607	15.235.696
EPRA Earnings* par action (en €)	3,25	3,15

Le calcul selon le schéma préconisé par l'EPRA figure dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel.

Note annexe 27 : Goodwill

(x 1.000 €)	2018	2017
Valeur brute au début de l'exercice	1.856	1.856
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
Valeur comptable au début de l'exercice	1.856	1.856
Entrées	335	0
Pertes de valeur	-335	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1.856	1.856
dont : valeur brute	2.191	1.856
pertes de valeur cumulées	-335	0

En application de la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », le Groupe a réalisé principalement une analyse de la valeur comptable du goodwill.

Goodwill antérieur à l'exercice 2017/2018 :

Le goodwill provient de l'acquisition de la société Ixelinvest, propriétaire du complexe de la rue Souveraine, où Aedifica met des appartements meublés en location. Celui-ci constitue l'unité génératrice de trésorerie pour les besoins du test de perte de valeur.

Le test de perte de valeur, basé sur le calcul de la valeur d'utilité, a été réalisé pour s'assurer que la valeur comptable des actifs de l'unité génératrice de trésorerie (immeubles d'une juste valeur de 33 millions €, meubles d'une valeur comptable de moins d'un million € et goodwill d'une valeur comptable de moins de 2 millions €, soit 35 millions € au total) n'excède pas leur valeur recouvrable, définie comme la valeur la plus élevée entre (i) la juste valeur diminuée des coûts de la vente et (ii) la valeur d'utilité (estimée à 66 millions €).

Pour établir la valeur d'utilité, le Groupe calcule la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, qui devraient être générés par l'usage continu des actifs en appliquant un taux d'actualisation avant impôts de 4 %. Le taux d'actualisation est fonction du coût moyen pondéré du capital, ajusté pour tenir compte des risques spécifiques, et peut varier d'une année à l'autre en fonction des indicateurs de marché. Les flux de trésorerie futurs estimés sont basés sur des plans à long terme (6 ans). Des extrapolations sont utilisées pour les périodes non couvertes par les plans à long terme. Ces extrapolations sont basées sur les taux de croissance moyens à long terme de 2 %, correspondant à l'inflation attendue.

Les flux de trésorerie futurs sont des estimations sujettes à révision dans les exercices ultérieurs, en fonction de l'adaptation des hypothèses. Les principales hypothèses pertinentes pour valider la valeur du goodwill comprennent les taux d'intérêt à long terme et d'autres données de marché, synthétisées dans le taux d'actualisation susmentionné. Si ces données devaient évoluer dans un sens défavorable, la valeur d'utilité pourrait tomber sous sa valeur comptable. Sur base des valorisations actuelles, la marge disponible (estimée à 31 millions €) semble suffisante pour absorber une variation normale (de l'ordre de 1,5 %) du taux d'actualisation. Au-delà, une perte de valeur pourrait devoir être enregistrée sur le goodwill.

En 2017, aucune perte de valeur n'avait été identifiée dans les unités génératrices de trésorerie.

Nouveau goodwill enregistré en cours de l'exercice 2017/2018 :

Le goodwill provient de l'acquisition de la société Schloss Bensberg Management GmbH, comme expliqué en note annexe 58.

Le résultat du test de perte de valeur conduit à une dépréciation de 335 k€, reflétant la mise à zéro totale du goodwill. Bien que des pistes d'amélioration de la rentabilité continuent d'être explorées, à ce stade le modèle opérationnel de Schloss Bensberg Management GmbH n'offre pas assez de visibilité sur des flux de trésorerie positifs suffisants pour résorber la perte reportée de cette société avec certitude.

Cette perte de valeur a été comptabilisée au sein du résultat d'exploitation dans la rubrique « XIX. Autre résultat sur portefeuille » (voir note annexe 20).

Note annexe 28 : Immobilisations incorporelles

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Valeur brute au début de l'exercice	645	468
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-425	-350
Valeur comptable au début de l'exercice	221	119
Entrées: éléments acquis séparément	188	177
Amortissements	-108	-75
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	301	221
dont : valeur brute	833	645
amortissements et pertes de valeur cumulées	-533	-425

Note annexe 29 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2016	1.126.289	25.924	1.152.213
Acquisitions	333.028	0	333.028
Cessions	-9.585	0	-9.585
Activation des charges d'intérêt	0	322	322
Activation de frais de personnel	0	78	78
Activation d'autres dépenses	6.364	47.451	53.815
Mises en exploitation	50.839	-50.839	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	16.119	-5.762	10.357
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	181	0	181
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2017	1.523.235	17.174	1.540.409
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2017	1.523.235	17.174	1.540.409
Acquisitions	127.250	0	127.250
Cessions	-14.728	0	-14.728
Activation des charges d'intérêt	0	482	482
Activation de frais de personnel	0	85	85
Activation d'autres dépenses	3.677	63.900	67.577
Mises en exploitation	36.250	-36.250	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	25.226	-10.208	15.018
Autres prises en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transferts en actifs détenus en vue de la vente	370	0	370
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2018	1.701.280	35.183	1.736.463

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

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation est valorisé au 30 juin 2018 par les experts évaluateurs à la juste valeur. Le taux de capitalisation moyen appliqué aux loyers contractuels est de 5,66 % (conformément à la méthode d'évaluation – 1^{er} tirt – en section 1.11 des documents permanents du rapport financier annuel 2017/2018). Une variation positive de 0,10 % de ce taux de capitalisation entraînerait une variation négative de l'ordre de 30 millions € de la juste valeur de ce portefeuille.

Les projets de développement sont détaillés dans le rapport immobilier du rapport financier annuel 2017/2018.

Les actifs détenus en vue de la vente (repris sur la ligne II.A. à l'actif du bilan) s'élèvent à 4,1 millions € au 30 juin 2018. Il s'agit d'appartements de résidence-services (logement des seniors) situés à Aarschot (voir section 2.1.7. du rapport de gestion consolidé) qui sont considérés dans ce cas comme des actifs non stratégiques.

Les acquisitions de l'exercice sont détaillées dans le rapport de gestion consolidé du rapport financier annuel 2017/2018.

Tous les immeubles de placement sont considérés comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Cette échelle compte trois niveaux : Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ; Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ; Niveau 3 : données non-observables. Au cours de l'exercice 2017/2018, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

Les méthodes d'évaluation (approche par capitalisation et approche par actualisation des flux financiers) sont fournies en section 1.11 des documents permanents du rapport financier annuel 2017/2018.

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

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 30 juin 2018 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	Données non-observables	Min	Max	Moyenne pondérée
Immobilier de santé	1.430.806	DCF	VLE / m ²	45	309	134
			Inflation	1,5%	2,0%	1,7%
			Taux d'actualisation	4,6%	7,6%	5,8%
			Durée résiduelle (année)	2	30	22
Immeubles à appartements	206.938	Capitalisation	VLE / m ²	71	163	118
			Taux de capitalisation	4,3%	6,2%	4,9%
Hôtels	67.606	DCF	VLE / m ²	51	156	130
			Inflation	1,5%	1,5%	1,5%
			Taux d'actualisation	6,7%	8,6%	6,9%
			Durée résiduelle (année)	2	30	25
		Capitalisation	VLE / m ²	0	0	0
			Taux de capitalisation	0,0%	0,0%	0,0%
Projets de développement	35.183	DCF	VLE / m ²	81	242	174
			Inflation	1,5%	2,0%	1,6%
			Taux d'actualisation	5,4%	6,9%	6,3%
			Durée résiduelle (année)	13	28	21
Total	1.740.533					

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 30 juin 2017 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	Données non-observables	Min	Max	Moyenne pondérée
Immobilier de santé	1.244.461	DCF	VLE / m ²	45	304	133
			Inflation	1,5%	2,0%	1,6%
			Taux d'actualisation	5,1%	7,0%	5,8%
			Durée résiduelle (année)	3	29	22
Immeubles à appartements	215.205	Capitalisation	VLE / m ²	71	175	119
			Taux de capitalisation	4,5%	6,9%	5,4%
Hôtels	68.009	DCF	VLE / m ²	79	126	103
			Inflation	1,5%	1,5%	1,5%
			Taux d'actualisation	6,3%	6,8%	6,7%
			Durée résiduelle (année)	20	31	26
		Capitalisation	VLE / m ²	86	165	129
			Taux de capitalisation	3,5%	5,6%	5,0%
Projets de développement	17.175	DCF	VLE / m ²	97	306	237
			Inflation	1,5%	1,6%	1,6%
			Taux d'actualisation	5,8%	6,9%	6,6%
			Durée résiduelle (année)	15	27	21
Total	1.544.849					

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

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

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

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

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

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

Note annexe 30 : Projets de développement

Cette note annexe est devenue sans objet depuis l'introduction de l'amélioration de la norme IAS 40 « Immeubles de placement » au 1^{er} juillet 2009, les variations des projets de développement étant reprises en note annexe 29. Les projets de développement sont par ailleurs détaillés en section 4.2 du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2017/2018.

Note annexe 31 : Autres immobilisations corporelles

(x 1.000 €)	2018	2017
Valeur brute au début de l'exercice	6.544	5.972
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-4.933	-4.348
Valeur comptable au début de l'exercice	1.611	1.624
Entrées	1.610	598
Sorties	0	-8
Amortissements	-652	-603
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	2.569	1.611
dont : valeur brute	8.155	6.544
amortissements et pertes de valeur cumulées	-5.586	-4.933

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

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Prêts et créances		
Cautionnements	0	0
Autres créances non courantes	196	252
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	1.692	2.707
Autres actifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.888	2.959
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-21.877	-16.763
Autres	-4.389	-4.146
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-11.333	-17.024
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-37.599	-37.933

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

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

Les autres passifs à la juste valeur via le résultat (4.389 k€ ; 4.146 k€ au 30 juin 2017) comprennent les options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 47 et 56).

Note annexe 33 : Instruments de couverture

1. Cadre général

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

INSTRUMENT Analyse au 30 juin 2017	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS°	9.986	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.294
IRS°	25.813	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.199
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.746
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.171
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.501
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	0
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.811
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	0
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.444
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.932
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-67
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	7
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	64
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-2.187
IRS	25.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-80
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-3.306
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	51
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	76
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	191
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	460
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	218
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	422
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	591
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	120
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	21
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	38
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	155
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-49
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	80
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	214
TOTAL	1.170.799						-31.080

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

INSTRUMENT	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
Analyse au 30 juin 2018							
IRS°	9.789	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.081
IRS°	24.829	31/07/2014	3	29	-	4,39	-9.619
IRS	15.000	1/07/2018	3	7	-	3,28	-2.980
IRS	12.000	1/07/2018	3	7	-	3,25	-2.358
IRS	8.000	1/07/2018	3	7	-	3,35	-1.626
IRS	25.000	3/04/2017	3	8	-	1,99	-2.567
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,30	-1.278
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,68	-1.672
Cap	50.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	0
Cap	50.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	3
IRS	25.000	2/11/2016	3	6	-	1,87	-1.875
IRS	25.000	3/10/2016	3	5	-	2,88	-2.728
Cap	50.000	1/07/2016	3	4	-	0,50	2
Cap	100.000	1/11/2017	3	2	-	0,50	2
Cap	50.000	1/07/2017	3	4	-	0,50	39
Cap	50.000	1/11/2016	3	5	-	0,50	203
Cap	50.000	1/01/2019	3	2	-	0,35	52
Cap	50.000	1/11/2019	3	2	-	0,50	202
Cap	50.000	1/11/2017	3	4	-	0,25	277
IRS	75.000	2/01/2020	3	2	-	0,33	-243
IRS	50.000	1/01/2021	3	3	-	0,80	-266
IRS	50.000	1/01/2021	3	2	-	0,64	-155
IRS	50.000	1/11/2019	3	3	-	0,39	-176
IRS	50.000	1/11/2019	3	5	-	0,78	-578
IRS	50.000	3/01/2022	3	1	-	0,65	-8
IRS	50.000	3/01/2022	3	2	-	0,73	31
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	25
CAP	50.000	1/11/2017	3	2	-	0,00	25
CAP	100.000	1/04/2019	3	2	-	0,25	192
CAP	100.000	1/01/2019	3	2	-	0,00	216
CAP	100.000	1/01/2019	3	3	-	0,00	423
TOTAL	1.469.618						-31.518

° 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 1.470 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 160 millions € ;
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 500 millions € ;
- instruments à départ décalé : 810 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (-31.518 k€) se ventile comme suit : 1.692 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé (voir note annexe 32) et 33.210 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps (3.921 k€), l'effet des variations de juste valeur des instruments de couverture sur les capitaux propres de la Société s'élève à -35.439 k€.

2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	2018	2017
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-16.418	-23.560
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-3.551	410
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	2.703	6.732
Transfert au compte de réserve au titre de couvertures déqualifiées	5.976	0
EN FIN D'EXERCICE	-11.290	-16.418

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} juillet 2018 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IAS 39, de la variation de la juste valeur (-870 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2016/2017 (produit de 22 k€) qui y a été affectée en 2017/2018 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2017. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace est une charge de 11 k€ en 2017/2018. Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en note annexe 22.

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

Le résultat financier comprend une charge de 502 k€ (30 juin 2017 : un produit de 6.053 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, ainsi que l'amortissement linéaire de la juste valeur des produits dérivés déqualifiés à compter de leur date de déqualification à hauteur de 831 k€ (voir note annexe 47). Ce dernier est reporté sous la rubrique « II. H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt » du résultat global consolidé. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps, à hauteur de 821 k€ (30 juin 2017 : 404 k€).

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

4. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique la majeure partie de la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} juillet 2017 et le 30 juin 2018 qui a conduit à comptabiliser une charge de 1.344 k€ dans le compte de résultats et une charge de 40 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 1.389 k€ (2.022 k€ au 30 juin 2017). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés peuvent contenir des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépendre d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 517 k€ (306 k€ au 30 juin 2017) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.

Note annexe 34 : Créances commerciales

(x 1.000 €)	2018	2017
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	7.518	6.718

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

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives constituées (2018 : 33,6 millions € ; 2017 : 31,8 millions €) par les locataires pour couvrir leurs engagements. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

(x 1.000 €)	2018	2017
Echues à moins de 90 jours	787	826
Echues à plus de 90 jours	326	258
Sous-total	1.113	1.084
Non échues	6.515	5.717
Réductions de valeur	-110	-83
VALEUR COMPTABLE	7.518	6.718

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

(x 1.000 €)	2018	2017
Au début de l'exercice	-83	-113
Dotations	-76	-69
Utilisations	31	55
Reprises	18	44
Fusions	0	0
AU TERME DE L'EXERCICE	-110	-83

Note annexe 35 : Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 €)	2018	2017
Impôts	186	897
Autres	260	782
TOTAL	446	1.679

Les créances fiscales se composent principalement de versements anticipés.

Note annexe 36 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1.000 €)	2018	2017
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	10.589	8.135
TOTAL	10.589	8.135

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Les montants présents au 30 juin 2018 et au 30 juin 2017 étaient disponibles à vue. En cours d'exercice, des placements à court terme peuvent être constitués, généralement pour des périodes d'une semaine à un mois.

Note annexe 37 : Comptes de régularisation

(x 1.000 €)	2018	2017
Revenus immobiliers courus non échus	93	481
Charges immobilières payées d'avance	818	405
Autres	32	0
TOTAL	943	886

Note annexe 38 : Capitaux propres

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5 % du capital, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous (situation au 30 juin 2018, basée sur le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 5 janvier 2018 - voir aussi le chapitre « Aedifica en bourse », section 3). A la date d'arrêté du présent rapport (4 septembre 2018), la Société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 5 janvier 2018. Selon la définition d'Euronext, le free float est de 100 %.

ACTIONNAIRES	Fraction du capital (en %)
Black Rock, Inc.	5,09
Autres < 5 %	94,91
Total	100,00

Aedifica a procédé à une augmentation de capital au cours de l'exercice 2017/2018 :

- 7 juin 2018 : augmentation de capital d'environ 16 millions € (y compris prime d'émission) par un apport en nature qui a permis l'acquisition de deux sites d'immobilier de santé situés aux Pays-Bas (Zorghuis Smakt et Zorgresidentie Mariëndaal).

Le capital a donc évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	14.192.032	374.496
Augmentations de capital	3.783.788	99.846
Situation à la clôture de l'exercice précédent	17.975.820	474.342
Augmentation de capital du 7 juin 2018	225.009	5.937
Situation à la clôture de l'exercice	18.200.829	480.280

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).

La totalité des 18.200.829 actions émises au 30 juin 2018 sont cotées sur le marché réglementé d'Euronext Brussels.

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2017/2018. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote.

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

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

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

étant entendu que le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 374.000 k€ aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés. Cette autorisation lui a été conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 28 octobre 2016. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent

être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription. Le solde du capital autorisé au 30 juin 2018 s'élève à 1) 271.453.773,66 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société, 2) 67.122.184,03 € pour toute autre forme d'augmentation de capital.

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 2,50 € brut par action, soit un dividende total de 45.502 k€.

Compte tenu de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 617 du Code des Sociétés s'élèvent au 30 juin 2018 à 24.226 k€ après la distribution proposée ci-dessus (2017 : 19.415 k€). Le détail des calculs figure en annexe aux comptes annuels statutaires abrégés ci-joints.

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

Note annexe 39 : Provisions

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

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

Au titre de ces régimes de pension, Aedifica détenait des actifs externalisés de 490 k€ au 30 juin 2018. Durant l'exercice 2018/2019, la cotisation attendue pour ces régimes sera de l'ordre de 148 k€.

Une évaluation actuarielle (selon la méthode Traditional Unit Credit – TUC) prévoit que les obligations sont calculées sur bases des réserves minimales projetées au taux minimum garanti et actualisées au taux d'actualisation tel que décrit dans la norme IAS 19. On considère que les actifs correspondent à la somme des réserves mathématiques par individu et de la part disponible des fonds de financement. Cette évaluation conduit à un passif net de moins de 8 k€ au 30 juin 2018.

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

Les montants pris en charge au titre des avantages à long terme accordés aux membres du comité de direction sont repris dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2017/2018.

Au cours de l'exercice 2015/2016, un plan supplémentaire à cotisations définies a été instauré en Allemagne. Pour ce plan, il n'y a pas de problématique de provision éventuelle à comptabiliser, puisque, selon la norme IAS 19, il ne s'agit pas d'un plan de type « but à atteindre ».

Note annexe 40 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	2018	2017
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	716.927	579.438
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	22.830	34.524
TOTAL	739.757	613.962

L'augmentation des dettes financières est liée à la croissance du portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2017/2018.

Aedifica dispose au 30 juin 2018 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 quinze prêteurs dont douze banques (Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof Petercam, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Belfius Banque, BNP Paribas Deutschland, BNP Paribas Fortis, Caisse d'Épargne et de Prévoyance Nord France Europe, Deutsche Postbank, Förde Sparkasse, ING, KBC Bank et Triodos Bank), une compagnie d'assurances (Argenta Assuranties), une banque d'épargne (Argenta Spaarbank) et un groupe bancaire coopératif (Groupe BPCE) totalisant 1.215 millions € :

- Aedifica peut utiliser 1.130 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 51 millions € à taux fixes compris entre 1,4 % et 6,0 % et à hauteur de 34 millions € à taux variable.

Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé, au cours de l'exercice, à 2,0 % après activation des intérêts intercalaires (2,3 % en 2016/2017) ou à 2,1 % avant activation des intérêts intercalaires (2,3 % en 2016/2017). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (689 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 33. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (51 millions €) est estimée à 58 millions €.

Au 30 juin 2018, le Groupe n'a donné aucun immeuble belge ou néerlandais en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 12 des 30 immeubles allemands sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

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

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

	Lignes	Utilisations
— 2018/2019 :	38	18
— 2019/2020 :	80	80
— 2020/2021 :	90	90
— 2021/2022 :	171	122
— 2022/2023 :	195	90
— 2023/2024 :	185	74
— > 2024/2025 :	<u>455</u>	<u>268</u>
Total au 30 juin 2018	1.215	742
Durée résiduelle moyenne (années)	5,1	4,9

Note annexe 41 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 €)	2018	2017
Exit tax	8.818	717
Autres		
Fournisseurs	15.923	14.896
Locataires	6.772	2.021
Impôts	4.489	2.246
Rémunérations et charges sociales	1.278	1.066
Dividendes des exercices précédents	23	23
TOTAL	37.303	20.969

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

L'augmentation du poste « exit tax » est liée au remboursement par l'administration fiscale des versements anticipés déjà effectués.

L'augmentation du poste « locataires » est liée à la mise en place d'un compte courant temporaire avec un exploitant, qui sera remboursé endéans les 12 mois.

Note annexe 42 : Comptes de régularisation

(x 1.000 €)	2018	2017
Revenus immobiliers perçus d'avance	1.349	1.003
Charges financières courues non échues	1.990	2.003
Autres charges à imputer	787	1.907
TOTAL	4.126	4.913

Note annexe 43 : Frais de personnel

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Frais de nettoyage (voir note annexe 10)	-186	-229
Frais techniques (voir note annexe 11)	-583	-455
Frais commerciaux	-83	-77
Frais généraux (voir note annexe 16)	-2.418	-1.926
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 14)	-1.127	-864
Frais activés	-85	-78
TOTAL	-4.482	-3.629

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

	2018	2017
Total hors stagiaires et étudiants	65	47
Stagiaires	0	1
Etudiants	1	0
TOTAL	66	48

Note annexe 44 : Gestion des risques financiers

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

1. Structure de la dette

Le taux d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014, est fourni notamment en section 3.3 du rapport de gestion consolidé faisant partie du présent rapport financier annuel. Il s'élève à 42,5 % au 30 juin 2018 au niveau statutaire et à 44,3 % au niveau consolidé. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre à la Société, avant que le taux d'endettement n'atteigne le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou celui autorisé par les conventions bancaires (60 % du total des actifs). Le taux d'endettement est suivi mensuellement dans le cadre des clôtures comptables, et son évolution est estimée dans le cadre du processus d'approbation de chaque projet d'investissement d'envergure ; il est publié trimestriellement. Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014). La Société a exprimé dans chacune de ses quatre dernières notes d'opération (2010, 2012, 2015 et 2017) que sa politique en la matière visait à maintenir sur le long terme un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55 %.

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 11 millions € au 30 juin 2018.

Au 30 juin 2018, Aedifica n'a donné aucun immeuble belge ou néerlandais en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, au 30 juin 2018, 12 des 30 immeubles allemands sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 (le montant total couvert par les hypothèques ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale et aucune hypothèque grevant un bien immobilier donné ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré). Dans le cadre de financement supplémentaire d'actifs situés en Allemagne, il n'est pas exclu que des hypothèques supplémentaires soient fournies.

2. Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié comprenant d'année en année un nombre croissant d'institutions européennes. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note annexe 40 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel.

Au 30 juin 2018, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit confirmées à concurrence de 742 millions € (2017 : 615 millions €) sur un total de 1.215 millions €. Le solde disponible, à savoir 473 millions €, est suffisant pour financer les besoins à court terme de la Société et les projets existants d'ici la fin de l'exercice 2018/2019. Le montant d'investissement prévu dans le plan financier de la Société pour les projets existants au 30 juin 2018 est estimé à 459 millions € sur un horizon de trois ans, auquel il convient d'ajouter 23 millions € relatifs aux acquisitions annoncées le 12 juillet (19 millions €) et le 19 juillet (4 millions €), ainsi qu'un investissement hypothétique de 150 millions €, portant l'investissement net total pris en compte dans le plan financier de l'exercice 2018/2019 à 400 millions €. Ce montant d'investissement net ne comprend aucun flux de trésorerie positive correspondant à de possibles désinvestissements, notamment l'éventuelle cession d'actions d'Immo SA.

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

Par ailleurs, la Société est exposée à un risque de liquidité dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La Société est en effet exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements (« covenants ») qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats pour tenir compte de certains ratios financiers. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le taux d'endettement défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 %. En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Une situation de défaut relative à un contrat peut mener à une situation de défaut sur tous les contrats (clauses de « cross-default »). Bien que sur base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la Société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu. En outre, la Société n'a pas de contrôle sur le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle.

Aedifica s'est organisée afin de suivre de façon régulière l'évolution des marchés financiers et optimiser sa structure financière à court et long terme, et les risques qui y sont liés (risque de liquidité, risque de taux d'intérêt). Aedifica entend diversifier encore plus ses sources de financement en fonction des conditions de marché. Dans ce cadre, Aedifica a mis en place fin juin 2018 un programme de billets de trésorerie multi-terme. Le programme de billets de trésorerie est intégralement couvert par l'encours disponible de lignes de crédit long terme confirmées et à ce titre n'augmente pas le risque de liquidité.

Au 30 juin 2018, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 500 millions € de capital échéant dans l'année, 123 millions € échéant entre 1 et 5 ans, et 119 millions € échéant à plus de 5 ans ; et de 6 millions € d'intérêts échéant dans l'année (2017 : 530 millions € de capital et 4,0 millions € d'intérêts échéant dans l'année).

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

Au 30 juin 2018 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.359	-10.986	-3.414	-17.760
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2.121	-8.008	-7.372	-17.501

Au 30 juin 2017 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.381	-10.556	-3.102	-17.039
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1.504	-7.941	-8.505	-17.950

3. Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier existant ou hautement probable. Notons que certaines dettes à taux fixe sont assumées par la Société, et proviennent de crédits d'investissement préexistants logés dans des sociétés immobilières qui ont été acquises ou absorbées par la Société. Au 30 juin 2018, la quote-part des tirages sur les lignes de crédit à taux variable couverte par des instruments de couverture (swaps et caps) est de 95 % (82 % au 30 juin 2017).

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

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 100 points de base en 2018/2019 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 8,3 millions € au 30 juin 2019. Compte tenu des instruments de couverture tels qu'ils se présentent actuellement, l'augmentation des coûts de financement ne serait que de 2,2 millions €.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (interest rate swaps et caps). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport de gestion et en note annexe 33 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel. Les couvertures sont conclues pour de longues périodes ; cependant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice des dites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, du fait que minimum 60 % de l'endettement est couvert par des interest rate swaps (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou par des caps. Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (postes du bilan intitulés « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée » et « I.C.e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de

couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée »). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 33 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel.

Certains événements extérieurs pourraient entraîner une augmentation de la marge de crédit à charge du Groupe, en application des clauses de type « increased cost » dans les conventions bancaires. Pareilles clauses permettent aux banques prêteuses d'augmenter le coût du crédit accordé au détriment de la Société et de ses filiales notamment lorsque ces banques sont soumises par leurs autorités de contrôle à des exigences plus strictes en matière de solvabilité, de liquidité ou de capital. Notons cependant qu'au cours des crises qui ont frappé le monde financier depuis 2007, aucune banque n'a jamais invoqué l'une de ces clauses vis-à-vis du Groupe.

4. Risque de contrepartie bancaire

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

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

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

5. Risque de change

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

6. Risque de budgétisation et de planification financière

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

Note annexe 45 : Éléments éventuels et engagements

1. Engagements

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

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

Aedifica s'est engagée à financer l'extension de la maison de repos pour un budget d'environ 2 millions €. Les travaux sont en cours.

1.2 Extension de la maison de repos Kasteelhof à Dendermonde (Belgique)

Aedifica s'est engagée à financer l'extension de la maison de repos, comprenant la construction d'un complexe de résidence-services, pour un budget d'environ 3 millions €. Les travaux sont en cours de préparation.

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

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos 't Hoge (bénéficiaire de la garantie de Senior Living Group), à financer l'extension de la maison de repos, comprenant la construction d'un nouveau complexe de 12 appartements de résidence-services, pour un budget d'environ 2 millions €. Les travaux sont en cours.

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

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

1.5 Extension de la maison de repos Heydeveld à Opwijk (Belgique)

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

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

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

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

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

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

Aedifica s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos située à Bonn pour un budget d'environ 1 million €. Les travaux sont en cours.

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

Aedifica s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos pour un budget d'environ 2 millions €. Les travaux sont en cours.

1.10 Rénovation de la maison de repos Frohnau à Berlin (Allemagne)

Aedifica Luxembourg IV SCS s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos pour un budget d'environ 1 million €. Les travaux sont en cours de préparation.

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

Aedifica Luxembourg VI SCS s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos pour un budget d'environ 5 millions €. Les travaux sont en cours.

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

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

1.13 Rénovation de la maison de repos Seniorenresidenz Laurentiusplatz à Wuppertal-Elberfeld (Allemagne)

Aedifica s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos pour un budget d'environ 3 millions €. Les travaux sont en cours.

1.14 Extension de la maison de repos De Duinpieper à Ostende (Belgique)

Aedifica s'est engagée à financer certains travaux d'extension et de rénovation à la maison de repos pour un budget d'environ 2 millions €. Les travaux sont en cours.

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

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

1.16 Extension de la maison de repos Uilenspiegel à Genk (Belgique)

Aedifica s'est engagée à financer l'extension de la maison de repos, comprenant la construction d'un complexe de résidence-services, pour un budget d'environ 2 millions €.

1.17 Extension de la maison de repos Sorgvliet à Linter (Belgique)

Aedifica s'est engagée à financer l'extension de la maison de repos, comprenant la construction de chambres supplémentaires et d'un complexe de résidence-services, pour un budget d'environ 5 millions €.

1.18 Construction de la résidence de soins Martha Flora Rotterdam à Rotterdam (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Rotterdam pour un budget d'environ 6 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Martha Flora. Les travaux sont en cours.

1.19 Construction de la résidence de soins Huize De Compagnie à Ede (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Ede pour un budget d'environ 7 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Compartijn. Les travaux sont en cours.

1.20 Accord de coopération pour la construction et l'acquisition de deux sites de logement des seniors à Leeuwarden et Heerenveen (Pays-Bas)

Aedifica a conclu un accord de coopération (sous conditions suspensives) pour la construction et l'acquisition de deux immeubles à appartements pour seniors à Leeuwarden et Heerenveen. Le budget à financer par Aedifica s'élèvera à environ 40 millions € (y inclus le montant pour les terrains). Les immeubles seront exploités par Stichting Rendant. Les travaux sont en cours de préparation.

1.21 Accord de coopération pour la construction de 17 maisons de repos en Allemagne

Aedifica a conclu un accord de coopération (sous conditions suspensives) avec Specht Gruppe pour la construction et l'acquisition de dix-sept maisons de repos au nord de l'Allemagne. Ensuite, la Société a annoncé l'extension de cet accord de coopération, comprenant la construction et l'acquisition supplémentaires d'immeubles à appartements et maisons pour seniors sur 8 des 17 sites. Le budget total à financer par Aedifica s'élève à environ 245 millions € (y inclus le montant pour les terrains).

1.22 Construction de la résidence de soins Huize Ter Beegden à Beegden (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Beegden, à proximité de Roermond, pour un budget d'environ 4 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Compartijn. Les travaux sont en cours.

1.23 Construction de la résidence de soins Martha Flora Bosch en Duin à Bosch en Duin (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Bosch en Duin, un quartier de la commune de Zeist, pour un budget d'environ 5 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Martha Flora. Les travaux sont en cours.

1.24 Rénovation de la maison de repos De Merenhoef à Maarssen (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la rénovation de la maison de repos pour un budget d'environ 8 millions €. L'immeuble est exploité par Stichting Leger des Heils Welzijns-en Gezondheidszorg. Les travaux sont en cours.

1.25 Construction de la résidence de soins Huize Roosdael à Roosendaal (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Roosendaal pour un budget d'environ 5 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Compartijn. Les travaux sont en cours.

1.26 Construction d'une résidence de soins à Leusden (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Leusden pour un budget d'environ 3 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Stepping Stones Home & Care. Les travaux sont en cours.

1.27 Construction de la résidence de soins September Nijverdal à Nijverdal (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Nijverdal pour un budget d'environ 3 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Wonen bij September. Les travaux sont en cours.

1.28 Construction de la résidence de soins Huize Groot Waardijn à Tilburg (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Tilburg pour un budget d'environ 5 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Compartijn. Les travaux sont en cours.

1.29 Construction de la résidence de soins Huize Eresloo à Eersel (Pays-Bas)

Aedifica Nederland BV s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle résidence de soins à Eersel pour un budget d'environ 5 millions €. L'immeuble sera exploité par le groupe Compartijn. Les travaux sont en cours.

1.30 Acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en exploitation et construction d'une maison de repos en Allemagne

Aedifica a conclu un accord lui permettant d'acquérir quatre sites de logement des seniors en exploitation (Seniorenzentrum Sonneberg à Sonneberg, Seniorenzentrum Haus Cordula I et II à Rothenberg et Hansa Pflege- und Betreuungszentrum Dornum à Dornum), ainsi qu'une maison de repos (après l'achèvement des travaux) en construction (Seniorenzentrum Weimar à Weimar). Les immeubles sont/seront exploités par le groupe Azurit. La valeur conventionnelle totale s'élèvera à environ 39 millions €.

1.31 Acquisition du site de logement des seniors SARA Seniorenresidenz à Bitterfeld-Wolfen (Allemagne)

Aedifica a conclu un accord lui permettant d'acquérir un site de logement des seniors à Bitterfeld-Wolfen. L'immeuble est exploité par le prestataire de soins SARA. La valeur conventionnelle s'élève à environ 10 millions €.

1.32 Compléments de prix (« earn out »)

Dans certains cas d'acquisition, une partie du prix d'acquisition a été déterminée en fonction d'un événement futur et incertain, comme par exemple le paiement d'un supplément de prix (« earn out »), après l'achèvement d'un établissement de soins en respectant le budget maximum accordé par Aedifica.

2. Passifs éventuels

2.1 Conventions de crédit

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

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

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

3. Actifs éventuels

3.1 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

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

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

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

3.2 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

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

4. Autres

4.1 Diverses options

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

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

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

ACQUISITIONS	Secteur d'activité	Valorisation des	Registre des	Date	Mode d'intégration
		immeubles [°]			
		(en millions €)	morales		
Seniorenheim am Dom	Immobilier de santé	10	-	28/07/2017	Acquisition d'immeuble
Huize de Compagnie	Immobilier de santé	2	-	10/07/2017	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Huize Hoog Kerckebosch	Immobilier de santé	8	-	24/08/2017	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Dujofin SPRL	Immobilier de santé	10	0446.022.925	8/09/2017	Acquisition de titres et acquisition d'immeuble
Martha Flora Den Haag	Immobilier de santé	9	-	12/09/2017	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Huize Ter Beegden	Immobilier de santé	0	-	12/09/2017	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Rotterdam	Immobilier de santé	2	-	26/09/2017	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Bosch en Duin	Immobilier de santé	2	-	8/11/2017	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Seniorenresidenz an den Kienfichten	Immobilier de santé	7	-	30/11/2017	Acquisition d'immeuble
Aedifica Residenzen Nord GmbH	Immobilier de santé	28	HRB110850	8/12/2017	Acquisition de titres
De Merenhoef	Immobilier de santé	3	-	19/12/2017	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Huize Roosdael	Immobilier de santé	1	-	9/01/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Leusden	Immobilier de santé	1	-	24/01/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Martha Flora Hoorn	Immobilier de santé	1	-	1/02/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
September Nijverdal	Immobilier de santé	1	-	16/02/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Huize Groot Waardijn	Immobilier de santé	1	-	27/02/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Huize Eresloo	Immobilier de santé	1	-	16/03/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Haus Zur Alten Berufsschule	Immobilier de santé	9	-	17/04/2018	Acquisition d'immeuble
Pflegeteam Odenwald	Immobilier de santé	3	-	31/05/2018	Acquisition d'immeuble
Park Residenz	Immobilier de santé	11	-	1/06/2018	Acquisition d'immeuble
Zorghuis Smakt	Immobilier de santé	3	-	7/06/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
Zorgresidentie Mariëndaal	Immobilier de santé	13	-	7/06/2018	Acquisition d'immeuble via Aedifica Nederland BV
TOTAL		127			

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

^{°°} et d'intégration en résultat.

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

CESSIONS	Secteur d'activité	Prix de vente	Date de cession
		(en millions €)	
Immeuble situé avenue de Broqueville 8 à 1150 Bruxelles (Belgique)	Immeubles à appartements	1	19/09/2017 + 25/10/2017
Terrain situé entre l'avenue Louise, la rue Vilain XIII et la rue du Lac à 1050 Bruxelles (Belgique)	Hôtels	1	4/12/2017
Appartements de résidence-services situés Jan Hammeneckerlaan 4-4A à 3200 Aarschot (Belgique)	Immobilier de santé	0	22/12/2017
Immeuble Ring situé Plantin et Moretuslei 107-115 à 2018 Anvers (Belgique)	Hôtels	13	27/06/2018
TOTAL		16	

Toutes ces opérations sont détaillées dans le rapport de gestion.

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-11	22
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-1.332	6.053
Sous-total	-1.343	6.075
Autres	-814	-956
TOTAL	-2.157	5.119

La ligne « Autres » représente la variation de la juste valeur des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 32 et 56).

Note annexe 48 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des Sociétés) concernent exclusivement la rémunération des principaux dirigeants, c'est-à-dire les membres du conseil d'administration et du comité de direction (2.933 k€ pour l'exercice 2017/2018 et 2.359 k€ pour l'exercice 2016/2017).

(x 1.000 €)	2018	2017
Avantages à court terme	2.700	2.183
Avantages postérieurs à l'emploi	193	153
Autres avantages à long terme	0	0
Indemnité de fin de contrat	0	0
Paiements fondés sur des actions	40	23
Total	2.933	2.359

Note annexe 49 : Evénements postérieurs à la date de clôture

— Première exécution de l'accord de coopération avec Specht Gruppe en Allemagne : construction de trois campus de soins

Le 11 juillet 2018, Aedifica a acquis les terrains de trois des dix-sept maisons de repos qui font l'objet de l'accord de coopération avec Specht Gruppe (voir la section 2.1.2 ci-dessus), via la prise de contrôle de la société Specht Gruppe Eins mbH (par Aedifica Invest SA). Aedifica a conclu un accord avec Residenz Baugesellschaft (une entité du Specht Gruppe) pour la construction de ces trois maisons de repos sur les terrains situés à Kaltenkirchen, Schwerin et Lübbecke. Les travaux de construction ont déjà débuté. Les immeubles seront en principe achevés au cours du deuxième semestre 2019. La valeur conventionnelle de ces trois terrains s'élève à environ 4 millions €. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 40 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Après l'achèvement des travaux, les sites seront loués par Residenz Management GmbH, également une entité de Specht Gruppe, et seront exploités par des exploitants expérimentés. Les sites seront donnés en location sur base de contrats à long terme non résiliables de 30 ans et bénéficieront d'une garantie triple net à durée limitée qui couvrira l'entretien des immeubles. Les rendements locatifs bruts s'élèveront à environ 5,5 %.

— Acquisition de 4 sites d'immobilier de santé à Bad Sachsa (Land de Basse-Saxe, Allemagne)

Le 12 juillet 2018, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord pour l'acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne. Les quatre sites d'immobilier de santé se situent dans des localisations centrales à Bad Sachsa (7.500 habitants, Land de Basse-Saxe). Les immeubles ont été construits à différentes périodes, mais ont tous fait l'objet de plusieurs travaux de rénovation et d'extension. Ils peuvent accueillir 221 résidents au total. Le premier site a une capacité de 70 unités destinées aux seniors nécessitant une assistance permanente. Le deuxième site a une capacité de 64 unités destinées aux personnes atteintes de maladies neurologiques graves ou souffrant de troubles psychiques. Le troisième et le quatrième sites ont respectivement une capacité de 74 et 13 unités destinées aux personnes souffrant de troubles psychiques. L'accord pour l'acquisition des quatre sites par Aedifica SA est soumis aux conditions (principalement de nature administrative) habituelles qui devraient en principe être levées bientôt. Le prix d'acquisition sera payé à ce moment-là, et la propriété et la jouissance des immeubles seront automatiquement acquises. La valeur conventionnelle s'élève à environ 19 millions €. Les sites seront exploités par une entité d'Argentum Holding GmbH. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. Les contrats de location conclus pour ces sites prennent la forme de contrats à long terme double net non résiliables de 30 ans. Le rendement locatif brut initial s'élève à environ 7 %.

— Conventions signées pour le secteur des immeubles à appartements

Comme annoncé précédemment, Aedifica prépare le transfert de sa branche d'activité « immeubles à appartements » dans une nouvelle filiale, dénommée Immo SA. Depuis le 1^{er} juillet 2018, Immo est agréée par la FSMA comme société immobilière réglementée institutionnelle (« SIRI ») de droit belge. Aedifica estime que le transfert de la branche d'activité pourrait avoir lieu à la fin du troisième trimestre 2018. Le 12 juillet 2018, après l'exécution de la due diligence, Aedifica et le candidat-partenaire, qui est un investisseur international représenté par CODABEL, ont signé les conventions définitives sous conditions suspensives d'usage pour la vente en deux phases de maximum 75 % des actions (moins une action) d'Immo SA. La première phase portera sur le transfert de 50 % (moins un titre) des titres d'Immo SA. L'exécution de cette phase est attendue pour le quatrième trimestre 2018.

— Acquisition et transformation d'une résidence de soins à Berkel-Enschot (Province de Brabant-Septentrional, Pays-Bas)

Le 19 juillet 2018, Aedifica a annoncé l'acquisition et la transformation d'une résidence de soins aux Pays-Bas. La résidence de soins à transformer Sorghuys Tilburg est située dans un quartier résidentiel verdoyant à Berkel-Enschot, une entité de Tilburg (214.000 habitants, Province du Brabant-Septentrional). La villa existante sera transformée et fera l'objet d'une extension en un établissement moderne d'habitation et de soins destiné aux seniors nécessitant une assistance permanente d'une capacité de 22 unités. La résidence de soins sera en principe achevée au cours du troisième trimestre 2019. Aedifica Nederland BV, une filiale à 100 % de droit néerlandais d'Aedifica SA, a acquis la pleine propriété du terrain et du bâtiment qui y est érigé. La valeur conventionnelle s'élève à environ 1 million €. La construction sera réalisée et livrée clé en main par Sorghuys Tilburg BV pour le compte d'Aedifica, qui prévoit un budget d'environ 3 millions € pour les travaux. L'investissement total d'Aedifica (y compris les travaux) s'élèvera à terme à environ 4 millions €. L'opération sera financée par les lignes de crédit d'Aedifica. La résidence de soins sera exploitée par le groupe Blueprint Group en partenariat avec Boeijend Huys, sous l'enseigne Zorghuis Nederland. Le contrat de location conclu pour ce site prend la forme d'un contrat à long terme triple net non résiliable de 25 ans. Après l'achèvement des travaux, le rendement locatif brut s'élèvera à environ 6,5 %.

— Acquisition de quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne

Fin août 2018, Aedifica a acquis quatre sites d'immobilier de santé en Allemagne à la suite de la levée de conditions suspensives, comme annoncé dans le communiqué de presse du 4 juin 2018. Le lecteur se référera utilement à la section 2.1.2 du rapport de gestion consolidé ci-dessus pour le descriptif des sites. Le prix d'acquisition a été payé et Aedifica SA a acquis la propriété des sites. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

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

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

(x 1.000 €)	2018	2017
Résultat net	63.357	57.040
Amortissements	798	678
Réductions de valeur	55	28
Autres éléments non monétaires	4.702	-4.775
Résultat sur vente de biens immobiliers	-790	-1.485
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-12.696	-9.434
Ecart d'arrondi	-1	1
Résultat corrigé	55.425	42.053
Dénominateur ^o (en actions)	18.200.829	15.323.388
RESULTAT CORRIGE PAR ACTION^o (en € par action)	3,05	2,74

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

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

La liste ci-dessous constitue le relevé complet des sociétés visées par les articles 114 et 165 de l'Arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des Sociétés. Pour les filiales déjà présentes l'année passée (Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, Aedifica Asset Management GmbH, Aedifica Luxembourg I SCS, Aedifica Luxembourg II SCS, Aedifica Luxembourg III SCS, Aedifica Luxembourg IV SCS, Aedifica Luxembourg V SCS, Aedifica Luxembourg VI SCS, Aedifica Nederland BV, VSP SA, VSP Kasterlee SA, Het Seniorenhof SA, Compagnie Immobilière Beerzelhof SA, Avorum SA, Coham SA, Residentie Sorgvliet SPRL et WZC Arcadia SPRL), le pourcentage du capital détenu est inchangé par rapport à celui du 30 juin 2017.

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Aedifica Invest SA°	Belgique	Filiale	0879.109.317	100
Aedifica Invest Brugge SA°	Belgique	Filiale	0899.665.397	100
Immobe SA°	Belgique	Filiale	0697.566.095	100
Aedifica Asset Management GmbH°°	Allemagne	Filiale	HRB100562	100
Aedifica Project Management GmbH°°	Allemagne	Filiale	HRB111389	100
Schloss Bensberg Management GmbH°°°°	Allemagne	Filiale	HRB47122	100
Aedifica Residenzen Nord GmbH°°	Allemagne	Filiale	HRB110850	94
Aedifica Luxembourg I SCS°°°	Luxembourg	Filiale	B128048	94
Aedifica Luxembourg II SCS°°°	Luxembourg	Filiale	B139725	94
Aedifica Luxembourg III SCS°°°	Luxembourg	Filiale	B143704	94
Aedifica Luxembourg IV SCS°°°	Luxembourg	Filiale	B117441	94
Aedifica Luxembourg V SCS°°°	Luxembourg	Filiale	B117445	94
Aedifica Luxembourg VI SCS°°°	Luxembourg	Filiale	B132154	94
Aedifica Nederland BV°°°°	Pays-Bas	Filiale	65422082	100
VSP SA°	Belgique	Filiale	0425.057.859	100
VSP Kasterlee SA°	Belgique	Filiale	0877.687.276	100
Het Seniorenhof SA°	Belgique	Filiale	0434.691.543	100
Compagnie Immobilière Beerzelhof SA°	Belgique	Filiale	0475.364.039	100
Avorum SA°	Belgique	Filiale	0870.199.371	100
Coham SA°	Belgique	Filiale	0456.236.332	100
Residentie Sorgvliet SPRL°	Belgique	Filiale	0470.494.639	100
WZC Arcadia SPRL°	Belgique	Filiale	0554.950.658	100
Dujofin SPRL°	Belgique	Filiale	0446.022.925	100

° Etablie Rue Belliard 40 à 1040 Bruxelles (Belgique).

°° Etablie Mainzer Landstr. 46 à 60325 Frankfurt am Main (Allemagne).

°°° Etablie rue Guillaume J. Kroll 7 à 1882 Luxembourg (Luxembourg).

°°°° Etablie Herengracht 466 à 1017 CA Amsterdam (Pays-Bas).

°°°°° Etablie Im Schloßpark 10 à 51429 Bergisch-Gladbach (Allemagne).

Note annexe 52 : Respect de contraintes du statut de SIR

(x 1.000 €)	2018	2017
Taux d'endettement consolidé (max. 65%)		
Total passif	824.996	682.083
Corrections	-43.547	-43.006
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	781.449	639.077
Total actif	1.766.643	1.570.122
Corrections	-1.692	-2.707
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	1.764.951	1.567.415
Taux d'endettement (en %)	44,3%	40,8%
RATIO DE DISTRIBUTION STATUTAIRE		
Résultat corrigé statutaire	55.425	42.053
Dividende proposé	45.502	34.478
RATIO DE DISTRIBUTION (MIN. 80%)	82%	82%

Interdiction de placer plus de 20% des actifs dans des biens immobiliers formant un seul ensemble d'actifs

Voir « Facteurs de risque », section 1.4 du rapport financier annuel 2017/2018.

Evaluation des immeubles de placement par des experts évaluateurs

Les immeubles d'Aedifica sont valorisés chaque trimestre par les experts évaluateurs de Winssinger & Associés SA, Deloitte Consulting & Advisory SCRL, IP Belgium SPRL, CBRE GmbH et DTZ Zadelhof VOF.

Note annexe 53 : Rémunération du commissaire

(x 1.000 €)	2018	2017
Mandat de Commissaire (Aedifica SA)	38	37
Mandat de Commissaire (filiales)	191	78
Missions d'attestation prévues par le Code des sociétés (Aedifica SA)	15	18
Autres missions d'attestation (comfort letter, etc.) (Aedifica SA)	26	34
Missions de conseils fiscaux	7	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
TOTAL	277	167

Note annexe 54 : Impôts différés

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

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

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

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2016	676	-2.881
Naissances	446	47
Renversements	-532	-1.502
Mouvements de périmètre	618	30
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2017	1.208	-4.306

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2017	1.208	-4.306
Naissances	699	350
Renversements	-2.225	-1.338
Mouvements de périmètre	318	-917
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2018	0	-6.211

Note annexe 55 : Juste valeur

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

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan 2018
Immeubles de placement	-	-	1.736.463	1.736.463
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	4.070	4.070
Actifs financiers non courants	-	1.888	-	1.888
Créances commerciales	-	7.518	-	7.518
Créances fiscales et autres actifs courants	-	446	-	446
Trésorerie et équivalents de trésorerie	10.589	-	-	10.589
Dettes financières non courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-723.793	-	-716.927
Autres passifs financiers non courants	-	-37.599	-	-37.599
Dettes financières courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-22.830	-	-22.830
Dettes commerciales et autres dettes courantes (b. Autres)	-	-28.485	-	-28.485

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan 2017
Immeubles de placement	-	-	1.540.409	1.540.409
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	4.440	4.440
Actifs financiers non courants	-	2.959	-	2.959
Créances commerciales	-	6.718	-	6.718
Créances fiscales et autres actifs courants	-	1.679	-	1.679
Trésorerie et équivalents de trésorerie	8.135	-	-	8.135
Dettes financières non courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-587.961	-	-579.438
Autres passifs financiers non courants	-	-37.933	-	-37.933
Dettes financières courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-34.524	-	-34.524
Dettes commerciales et autres dettes courantes (b. Autres)	-	-20.252	-	-20.252

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

Note annexe 56 : 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, Aedifica Luxembourg VI SCS et Aedifica Residenzen Nord GmbH 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 » (voir notes annexes 32 et 47).

Note annexe 57 : Indicateurs alternatifs de performance (Alternative Performance Measure – APM)

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 par l'ESMA (European Securities and Market Authority). 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 le rapport financier annuel (y compris les présents états financiers) sont identifiés par un 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 la présente annexe.

Note annexe 57.1 : Immeubles de placement

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 :

(x 1.000 €)	2018	2017
Immeubles de placement en exploitation	1.701.280	1.523.235
+ Projets de développement	35.183	17.174
Immeubles de placement	1.736.463	1.540.409
+ Actifs détenus en vue de la vente	4.070	4.440
Immeubles de placement y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés patrimoine immobilier*	1.740.533	1.544.849
- Projets de développement	-35.183	-17.174
Ecart d'arrondi	0	0
Immeubles de placement en exploitation y compris actifs détenus en vue de la vente*, aussi appelés portefeuille d'immeubles de placement	1.705.350	1.527.675

Note annexe 57.2 : Revenus locatifs à périmètre constant*

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 :

(x 1.000 €)	2018	2017
Revenus locatifs	91.677	78.983
- Effet des variations de périmètre	-26.957	-15.763
= Revenus locatifs à périmètre constant*	64.720	63.220

Note annexe 57.3 : Charges opérationnelles*, marge opérationnelle* et marge d'exploitation*

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 tableau ci-dessous.

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 tableau ci-dessous.

30 juin 2018

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	76.454	10.489	4.916	0	-182	91.677
Résultat locatif net (b)	76.446	10.429	4.904	0	-182	91.597
Résultat immobilier (c)	76.349	9.605	4.924	0	-182	90.696
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	75.057	6.321	4.879	0	-182	86.075
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	74.923	6.295	4.845	-8.788	0	77.275
Marge opérationnelle* (d)/(b)						94%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						84%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						14.322

30 juin 2017

(x 1.000 €)	Immobilier de santé	Immeubles à appartements	Hôtels	Non alloué	Inter-sectoriel°	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
Revenus locatifs (a)	63.939	11.021	4.220	0	-197	78.983
Résultat locatif net (b)	63.933	11.002	4.197	0	-197	78.935
Résultat immobilier (c)	63.900	10.155	4.200	0	-197	78.058
Résultat d'exploitation des immeubles (d)	63.062	7.029	4.161	0	-197	74.055
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE (e)	63.206	6.981	4.161	-8.571	0	65.777
Marge opérationnelle* (d)/(b)						94%
Marge d'exploitation* (e)/(b)						83%
Charges opérationnelles* (e)-(b)						13.158

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

Note annexe 57.4 : Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*

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 €)	2018	2017
XX. Revenus financiers	554	155
XXI. Charges d'intérêts nettes	-14.321	-15.365
XXII. Autres charges financières	-1.552	-1.328
Résultat financier hors variations de juste valeur des instruments financiers*	-15.319	-16.538

Note annexe 57.5 : Taux d'intérêt

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 €)	2018	2017
XXI. Charges d'intérêts nettes	-14.321	-15.365
Intérêts intercalaires	482	322
Charges d'intérêts nettes annualisées (a)	-14.125	-15.365
Charges d'intérêts nettes avant activation des intérêts intercalaires annualisées (b)	-14.600	-15.687
Dette financière moyenne pondérée (c)	697.832	662.008
Taux d'intérêt effectif moyen* (a)/(c)	2,0%	2,3%
Taux d'intérêt effectif moyen avant activation des intérêts intercalaires* (b)/(c)	2,1%	2,3%

Note annexe 57.6 : Capitaux propres et actif net par action

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 €)	2018	2017
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société-mère	941.647	888.039
- Effet de la distribution du dividende 2016/2017	0	-34.478
Sous-total hors effet de la distribution du dividende 2016/2017	941.647	853.561
- Effet des variations de juste valeur des instruments de couverture	35.439	34.055
Capitaux propres hors variations de juste valeur des instruments de couverture*	977.086	887.616

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).

Note annexe 57.7 : Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

Aedifica s'inscrit dans la tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs (dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel) la plupart des indicateurs calculés en fonction des recommandations formulées par l'EPRA. Les indicateurs suivants sont considérés comme des APM :

- L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. Il représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. Dans le cas d'Aedifica, l'EPRA Earnings* correspond parfaitement au résultat hors variations de juste valeur précédemment utilisé dans sa communication financière. Il est calculé en note annexe 26 (schéma propre à Aedifica) et dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel (selon le schéma préconisé par l'EPRA).
- L'EPRA NAV* 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 est calculé dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel.
- L'EPRA NNAV* 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 est calculé dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel.
- L'EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)* et l'EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)* 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 sont calculés dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel.

Note annexe 58 : Regroupements d'entreprises

Au cours de la période, le Groupe a réalisé le regroupement d'entreprise suivant:

- le 2 mars 2018, Aedifica SA a acquis 100 % des actions de Schloss Bensberg Management GmbH qui exploite un complexe d'appartements de résidence-services destiné aux personnes âgées en Allemagne.

Les informations relatives à l'actif net acquis, au goodwill et à leur contrepartie sont fournies ci-dessous:

(x 1.000 €)	Juste valeur
Immeubles de placement	8
Autres immobilisations corporelles	49
Créances commerciales	82
Créances fiscales et autres actifs courants	3
Trésorerie et équivalents de trésorerie	340
Dettes commerciales et autres dettes courantes	-621
Comptes de régularisation	-5
Actif net acquis	-144
Goodwill (voir note annexe 27)	335
Contrepartie	191
dont contrepartie trésorerie	191

1.7 Rapport du commissaire



Boulevard de l'Europe
1050 Bruxelles
Belgique
Tél. +32 (0)2 279 2111
E. 100000000

Tel. +32 (0)2 279 2111
Fax. +32 (0)2 279 2111
www.ey.com

Rapport du commissaire à l'assemblée générale de Aedifica SA pour l'exercice clos le 30 juin 2018

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire de la société Aedifica SA (« la Société ») et de ses filiales (cojoindement « le Groupe »). Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 30 juin 2018, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 30 juin 2018 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés »), et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés commissaire par l'assemblée générale du 27 octobre 2017, conformément à la proposition du Conseil d'administration émise sur recommandation du comité d'audit. Notre mandat vient à l'échéance à la date de l'assemblée générale qui débouche sur les Comptes Consolidés au 30 juin 2018. Nous avons effectué le contrôle légal des Comptes Consolidés pendant 7 exercices consécutifs.

Rapport sur l'audit des Comptes Consolidés

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des Comptes Consolidés de Aedifica SA, comprenant le bilan consolidé au 30 juin 2018, ainsi que le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes, dont le total de l'état de la situation financière consolidé s'élève à € 1.768.643 milliers et dont l'état du résultat global consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 71.855 milliers.

À notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé au 30 juin 2018, ainsi que de ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, établis conformément aux Normes Internationales d'Informations Financières (telles qu'adoptées par l'Union Européenne ("IFRS")) et aux dispositions

légales et réglementaires applicables en Belgique.

Fondement de notre opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing - "ISA's"). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section "Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés" de notre rapport.

Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui sont pertinentes pour notre audit des Comptes Consolidés en Belgique, y compris celles relatives à l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des dirigeants de la Société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion de l'expert-comptable indépendant
Boulevard de l'Europe 1050 Bruxelles
Belgique
Tél. +32 (0)2 279 2111
E. 100000000

www.ey.com

Points clés de l'audit

Les points clés de l'audit sont les points qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours. Les points clés de l'audit ont été traités dans le contexte de notre audit des Comptes Consolidés pris dans leur ensemble aux fins de l'établissement de notre opinion sur ce(s) et nous n'exprimons pas une opinion distincte sur ces points.

Évaluation des immeubles de placement

+ Description du point et risque d'audit :

Les immeubles de placement représentent une part significative (98 %) des actifs du Groupe.

Conformément aux règles d'évaluation et à la norme IAS 40 « Immeubles de placement », ces immeubles sont évalués à la juste valeur, et les variations de juste valeur sont enregistrées dans le compte de résultats.

La juste valeur des immeubles de placement appartient au niveau 3 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur », certains paramètres utilisés pour l'évaluation étant peu observables (taux d'actualisation, taux d'occupation futur...). Pour ces raisons, l'évaluation des immeubles de placement est un point clé d'audit.

+ Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

Le Groupe faisant appel à des experts externes pour estimer la juste valeur de ses immeubles, nous avons évalué (avec l'assistance d'experts internes à notre cabinet) les rapports de valorisation préparés par ces experts. Plus précisément, nous avons :

- analysé l'objectivité, l'indépendance et la compétence des experts externes,
- testé l'intégrité des données clés (loyers contractuels, durée des baux,...) utilisées dans leurs calculs,

- et évalué les modèles, ainsi que les hypothèses et paramètres utilisés dans leurs rapports (les plus importants étant : taux d'actualisation, taux d'occupation futur,...).

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur la juste valeur des immeubles de placement présentées dans la note annexe 29 aux Comptes Consolidés.

Évaluation des instruments dérivés

+ Description du point et risque d'audit :

Aedifica dérivé des swaps d'intérêt (IRS) destinés à couvrir son risque d'intérêt sur ses dettes à taux variables. L'évaluation de ces dérivés à la juste valeur est une source importante de volatilité du résultat et/ou des fonds propres. En effet, conformément à la norme IAS 39 « Instruments financiers - comptabilisation et évaluation », ces dérivés sont évalués à la juste valeur (celle-ci relève du niveau 2 de la hiérarchie des justes valeurs définie par la norme IFRS 13 « Évaluation de la juste valeur »). Les variations de juste valeur des dérivés sont enregistrées dans le compte de résultats, sauf pour une partie des IRS, pour lesquels le Groupe applique la comptabilité de couverture (le cash-flow hedging), qui permet d'enregistrer l'essentiel des variations de juste valeur dans le rubrique C.d des capitaux propres (c. 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). Le risque d'audit réside d'une part dans la valorisation de ces dérivés et, d'autre part, dans l'application de la comptabilité de couverture. Pour ces raisons, ceci est un point clé d'audit.

+ Résumé des procédures d'audit mises en œuvre :

- Nous avons comparé les justes valeurs des dérivés avec les valorisations communiquées par les contreparties bancaires, et les ajustements au titre du risque de crédit calculés par un expert externe. Nous avons évalué les principales hypothèses et calculs effectués par cet expert externe.

- Pour la bonne application de la comptabilité de couverture, nous avons revu les tests d'efficacité réalisés par l'expert externe engagé par la Société, et nous avons comparé le volume des dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture est appliquée avec le volume des dettes à taux variables projeté sur les exercices à venir, afin d'identifier toute surcouverture éventuelle susceptible de compromettre l'application de la comptabilité de couverture.

Enfin, nous avons évalué le caractère approprié des informations sur les instruments dérivés présentées dans la note annexe 3.3 aux Comptes Consolidés.

Responsabilités de l'organe de gestion dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux IFRS et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ainsi que du système de contrôle interne que l'organe de gestion estime nécessaire à l'établissement de Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Dans le cadre de l'établissement des Comptes Consolidés, l'organe de gestion est chargé d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Nos responsabilités pour l'audit des Comptes Consolidés

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les Comptes Consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies

significatives que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport de commissaire contenant notre opinion.

L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit effectué selon les normes ISA nous permettra de toujours détecter toute anomalie significative lorsqu'elle existe. Des anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce qu'elles puissent, individuellement ou en cumul, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des Comptes Consolidés prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé selon les normes ISA, nous exerçons notre jugement professionnel et nous faisons preuve d'esprit critique tout au long de l'audit. Nous effectuons également les procédures suivantes:

- L'identification et l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, la définition et la mise en œuvre de procédures d'audit en réponse à ces risques et le recueil d'éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie provenant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- La prise de connaissance suffisante du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société et du Groupe;
- L'appréciation du caractère approprié des règles d'évaluation retenues et du caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies par l'organe de gestion les concernant;

- Conclure sur le caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société ou du Groupe à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les Comptes Consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Néanmoins, des événements ou des situations futures pourraient conduire la Société ou le Groupe à cesser son exploitation;
- Évaluer la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des Comptes Consolidés, et apprécier si ces Comptes Consolidés reflètent les transactions et les événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, notamment

l'intendue et le calendrier prévus des travaux d'audit ainsi que les constatations importantes découlant de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Assurant l'entière responsabilité de notre opinion, nous sommes également responsables de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des filiales du Groupe. À ce titre, nous avons déterminé la nature et l'étendue des procédures d'audit à appliquer pour ces filiales du Groupe.

Nous fournissons également au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, une déclaration précisant que nous nous sommes conformés aux règles déontologiques pertinentes concernant l'indépendance, et nous leur communiquons, le cas échéant, toutes les relations et les autres facteurs qui peuvent raisonnablement être considérés comme susceptibles d'avoir une incidence sur notre indépendance ainsi que les éventuelles mesures de sauvegarde y relatives.

Parmi les points communiqués au comité d'audit, constitué au sein de l'organe de gestion, nous déterminons les points qui ont été les plus importants lors de l'audit des Comptes Consolidés de la période en cours, qui sont de ce fait les points clés de l'audit. Nous décrivons ces points dans notre rapport du commissaire sauf si la loi ou la réglementation n'en interdit la publication.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et des autres informations contenues dans le rapport annuel.

Responsabilités du Commissaire

Dans le cadre de notre mandat de commissaire et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA's) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le rapport de gestion sur les

Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel ainsi de faire rapport sur ces éléments.

Aspects concernant le rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel

À notre avis, après avoir effectué nos procédures spécifiques sur le rapport de gestion, le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés concorde avec les Comptes Consolidés et ce rapport de gestion sur les Comptes Consolidés a établi conformément à l'article 119 du Code des sociétés.

**Rapport du commissaire du 5 septembre 2018 sur
les Comptes Consolidés de Aedifica SA pour
l'exercice clos le 30 juin 2018 (suite)**

Dans le cadre de notre audit des Comptes Consolidés, nous sommes également responsables d'examiner, sur la base des renseignements obtenus lors de l'audit, si le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés et les autres informations contenues dans le rapport annuel, à savoir :

- Chiffres-Clefs 2017/2018 p. 13
- Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2018 p. 46-50
- EPRA p.67-73

comportent une anomalie significative, à savoir une information substantiellement fautive ou autrement trompeuse. Sur la base de nos travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer. En outre, nous n'exprimons aucune assurance sur le rapport de gestion ni les autre informations repris dans le rapport annuel.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés et est resté indépendant vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Les honoraires pour les missions complémentaires qui sont compatibles avec le contrôle légal des Comptes Consolidés visés par l'article 134 du Code des sociétés ont été correctement déclarés et ventilés dans les annexes aux Comptes Consolidés.

Autres mentions

- Le présent rapport est conforme au contenu de notre rapport complémentaire destiné au comité d'audit visé par l'article 11 du règlement (UE) n° 537/2014.

Bruxelles, le 5 septembre 2018

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
Représenté par



Joeri Kleykens*
Associé
*Agissant au nom d'une SPRL

1940009

2. Comptes annuels statutaires abrégés 2017/2018

Les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA, préparés sous le référentiel IFRS, sont résumés ci-après conformément à l'article 105 du Code des Sociétés.

La version intégrale des comptes annuels statutaires de Aedifica SA, le rapport de gestion et le rapport du commissaire y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux, et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.aedifica.eu) ou sur simple demande adressée au siège social.

Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA.

Compte de résultats statutaire abrégé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2018	2017
I. Revenus locatifs	65.806	61.108
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-83	-53
Résultat locatif net	65.723	61.055
IV. Récupération de charges immobilières	84	38
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	2.001	2.211
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	-2.001	-2.211
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-893	-917
Résultat immobilier	64.914	60.176
IX. Frais techniques	-1.400	-1.244
X. Frais commerciaux	-539	-567
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-136	-165
XII. Frais de gestion immobilière	-1.051	-937
XIII. Autres charges immobilières	-1.122	-927
Charges immobilières	-4.248	-3.840
Résultat d'exploitation des immeubles	60.666	56.336
XIV. Frais généraux de la société	-9.560	-7.732
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	561	1.860
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	51.667	50.464
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	790	1.485
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	12.696	9.434
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-1.056	-1.211
Résultat d'exploitation	64.097	60.172
XX. Revenus financiers	17.438	7.561
XXI. Charges d'intérêts nettes	-13.453	-14.323
XXII. Autres charges financières	-1.450	-1.212
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-1.344	6.075
Résultat financier	1.191	-1.899
Résultat avant impôt	65.288	58.273
XXIV. Impôts des sociétés	-1.931	-1.233
XXV. Exit tax	0	0
Impôt	-1.931	-1.233
Résultat net	63.357	57.040
Résultat de base par action (€)	3,52	3,74
Résultat dilué par action (€)	3,52	3,74

Etat du résultat global statutaire abrégé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2018	2017
I. Résultat net	63.357	57.040
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	-870	7.276
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt (voir note annexe 33.3.)	831	0
Résultat global	63.318	64.316

Bilan statutaire abrégé

ACTIF Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2018	2017
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	292	221
C. Immeubles de placement	1.211.384	1.145.673
D. Autres immobilisations corporelles	2.535	1.611
E. Actifs financiers non courants	429.305	313.629
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	0	0
Total actifs non courants	1.645.372	1.462.990
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	4.070	4.440
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	4.818	4.444
E. Créances fiscales et autres actifs courants	12.619	19.314
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.350	3.087
G. Comptes de régularisation	480	763
Total actifs courants	27.337	32.048
TOTAL DE L'ACTIF	1.672.709	1.495.038

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2018	2017
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	465.126	459.231
B. Primes d'émission	297.569	287.194
C. Réserves	97.333	74.810
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	137.099	126.720
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-23.129	-24.415
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	-16.436	-16.418
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	-17.659	-23.712
h. Réserve pour actions propres	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	-996	-213
m. Autres réserves	-1.957	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	20.411	12.848
D. Résultat net de l'exercice	63.357	57.040
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	923.385	878.275
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	665.713	525.520
C. Autres passifs financiers non courants	33.209	33.787
a. Instruments de couvertures autorisés	33.209	33.787
b. Autres	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	3.190	3.051
Total des passifs non courants	702.112	562.358
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	20.058	31.754
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	141	206
b. Autres	24.221	18.513
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	2.792	3.932
Total des passifs courants	47.212	54.405
TOTAL DU PASSIF	749.324	616.763
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.672.709	1.495.038

État de variation des capitaux propres statutaire abrégé

(x 1.000 €)	2016	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Autres transferts et arrondi	2017
Capital	364.467	90.002	4.762	0	0	0	0	459.231
Primes d'émission	155.509	124.437	7.248	0	0	0	0	287.194
Réserves	56.986	0	0	0	7.276	10.548	0	74.810
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	107.923	0	0	0	0	18.797	0	126.720
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-20.032	0	0	0	0	-4.382	-1	-24.415
<i>d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	-23.560	0	0	0	7.276	-135	1	-16.418
<i>e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-18.256	0	0	0	0	-5.456	0	-23.712
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	110	0	0	0	0	-324	1	-213
<i>m. Autres réserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	10.801	0	0	0	0	2.048	-1	12.848
Résultat de l'exercice	40.341	0	0	0	57.040	-40.341	0	57.040
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	617.303	214.439	12.010	0	64.316	-29.793	0	878.275

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2017	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Autres transferts et arrondi	2018
Capital	459.231	0	5.895	0	0	0	0	465.126
Primes d'émission	287.194	0	10.376	0	0	0	-1	297.569
Réserves	74.810	0	0	0	-40	22.562	1	97.333
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	126.720	0	0	0	0	8.893	1.486	137.099
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-24.415	0	0	0	0	815	470	-23.130
<i>d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	-16.418	0	0	0	-40	22	0	-16.436
<i>e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée</i>	-23.712	0	0	0	0	6.053	0	-17.659
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	-213	0	0	0	0	-783	0	-996
<i>m. Autres réserves</i>	0	0	0	0	0	0	-1.955	-1.955
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	12.848	0	0	0	0	7.562	0	20.410
Résultat de l'exercice	57.040	0	0	0	63.357	-57.040	0	63.357
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	878.275	0	16.271	0	63.317	-34.478	0	923.385

Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé

PROPOSITION D'AFFECTION	2018	2017
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		
A. Résultat net	63.357	57.040
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	12.345	15.000
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- <i>exercice comptable</i>	14.203	7.408
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
- <i>réalisation de biens immobiliers</i>	790	1.485
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	-2.563	815
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)		
- <i>exercice comptable</i>	-11	0
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
4. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)		
- <i>exercice comptable</i>	0	22
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
- <i>exercice comptable</i>	-1.332	0
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
6. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)		
- <i>exercice comptable</i>	0	6.053
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-698	-783
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	1.957	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	44.340	33.642
D. Rémunération du capital - autre que C	1.162	836
Résultat à reporter	5.509	7.562
CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS	2018	2017
(x 1.000 €)		
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	465.126	459.231
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	297.569	287.194
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	152.092	135.613
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-25.692	-23.600
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-16.447	-16.396
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 (+/-)	-18.991	-17.659
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	0	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
Réserve légale (+)	0	0
Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés	853.657	824.383
Actif net	923.385	878.275
Distribution de dividendes	-45.502	-34.478
Actif net après distribution	877.883	843.797
Marge restante après distribution	24.226	19.414

Documents permanents

1. Renseignements généraux

1.1 Dénomination sociale (article 1 des statuts)

La présente société revêt la forme d'une société anonyme sous la dénomination « AEDIFICA ».

La Société est une société immobilière réglementée publique (« SIRP »), soumise à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « Loi ») ainsi qu'à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'« Arrêté Royal ») (ci-après ensemble « la réglementation SIR »).

La dénomination sociale de la société et l'ensemble des documents qui en émanent, contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sont suivis immédiatement de ces mots.

La Société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des Sociétés.

1.2 Siège social - Siège administratif (article 2 des statuts)

Le siège social et administratif est établi à 1040 Bruxelles, Rue Belliard, 40.

Le siège peut être transféré partout en Belgique dans le respect de la législation sur l'emploi des langues en matière administrative par simple décision du conseil d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

La Société peut établir, par simple décision du conseil d'administration, des sièges administratifs, succursales ou agences en Belgique ou à l'étranger, pour autant que son administration centrale demeure en Belgique.

1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société anonyme de droit belge Aedifica a été constituée par la Banque Degroof SA et la société GVA Finance SCA, par acte reçu en date du 7 novembre 2005, par Maître Bertrand Nerinx, notaire associé à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 23 novembre 2005 sous le numéro 20051123/05168061.

Aedifica a été agréée en tant que sicafi par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA), devenue la FSMA, le 8 décembre 2005. Le 17 octobre 2014, Aedifica a été agréée en tant que SIR par la FSMA.

1.4 Numéro d'entreprise

La Société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n°0877.248.501.

1.5 Durée (article 5 des statuts)

La Société est constituée pour une durée indéterminée.

1.6 Objet de la Société (article 3 des statuts)

La Société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi du 12 mai 2014. Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.
- (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :

- (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; ou
- (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
- (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
 - (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, pour autant que celles-ci soient négociables sur un marché réglementé. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la Société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. Elle peut également détenir des liquidités non affectées, dans toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La Société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des activités de la société visées à l'article 4 de la loi du 12 mai 2014, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La Société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tout biens immobilier tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent à l'immobilier tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, pour autant que ces actes soient autorisés par la réglementation SIR et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

1.7 Interdictions (Article 4 des statuts)

La Société ne peut :

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêt royal du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue ;
- conclure des accords contractuels ou prévoir des clauses statutaires relatives à des sociétés du périmètre par lesquels il serait dérogé aux droits de vote qui lui reviennent selon la législation applicable, en fonction d'une participation de 25 % plus une action.

1.8 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le **1^{er} juillet** de chaque année et se clôture le **30 juin** de l'année suivante. A la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse l'inventaire et établit les comptes annuels.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, lesquels contiennent les comptes consolidés de la Société et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs

d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé. Les rapports financiers annuels et semestriels de la Société, ainsi que les comptes annuels, sont publiés sur le site internet de la Société. Les actionnaires ont le droit d'obtenir gratuitement une copie des rapports financiers annuels et semestriels au siège social.

1.9 Assemblées générales (article 19 et 20 des statuts)

L'assemblée générale ordinaire se réunit le **quatrième mardi du mois d'octobre à quinze heures**.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche. Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation. L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration. Une assemblée générale doit être convoquée par le conseil d'administration chaque fois que des actionnaires représentant le cinquième du capital le demandent. Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le Code des Sociétés, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée. Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du Code des Sociétés.

1.10 Commissaire agréé

Aedifica a pour commissaire agréé par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par Monsieur Joeri Klaykens, associé, située 2, De Kleetlaan à 1831 Diegem.

Le commissaire a un droit illimité de surveillance sur les opérations de la Société.

Le commissaire agréé a été nommé pour trois ans lors de l'assemblée générale ordinaire du 27 octobre 2017 et reçoit, pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, une rémunération fixe indexée de 38.000 € HTVA par an.

1.11 Expert évaluateur

Pour éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Aedifica est supervisé par cinq experts immobiliers indépendants, à savoir :

- La société Winssinger & Associés SA, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Christophe Ackermans, ayant son siège social Rue Royal 197 à 1000 Bruxelles.
- La société Deloitte Consulting & Advisory SCRL, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Frédéric Sohet et Madame Patricia Lanoije, ayant son siège social Luchthaven Nationaal 1 J à 1930 Zaventem.
- La société IP Belgium SPRL, qui est représenté (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Benoit Forgeur, ayant son siège social Avenue Zénobe Gramme 30 à 1300 Wavre.
- La société CBRE GmbH, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Sandro Höselbarth et Monsieur Tim Schulte, ayant son siège social Hausvogteiplatz 10 à 10117 Berlin.
- La société DTZ Zadelhoff VOF, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Paul Smolenaers et Monsieur Fabian Pouwelse, ayant son siège social Gustav Mahlerlaan 362-364 à 1082 ME Amsterdam.

Conformément à la réglementation SIR, les experts évaluent la totalité du portefeuille tous les trimestres et leur évaluation constitue la valeur comptable (« juste valeur ») des immeubles reprise au bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la rémunération HTVA des experts est fixée sur base d'un forfait par type de bien expertisé.

Méthodes d'évaluation

Les évaluations ont été établies sur base des diverses méthodologies classiques :

- D'une part l'approche par capitalisation de la valeur locative de marché avec correction pour des divergences de revenu par rapport à cette référence de marché ou autres charges et frais à prévoir du point de vue de l'exploitation continue des immeubles.
- D'autre part l'approche par actualisation détaillée des flux financiers (DCF) sur base de suppositions explicites de l'évolution future de ces revenus et de la valeur terminale. Le taux d'actualisation dans ce cas tient compte des intérêts financiers des marchés des capitaux, majorés d'une prime de risque propre aux investissements immobiliers. L'impact des variations de taux d'intérêt et des perspectives d'inflation est ainsi imputé de façon conservative dans les évaluations.
- Ces évaluations sont également vérifiées par comparaison des prix unitaires enregistrés lors de ventes de biens similaires, auxquels l'on applique des corrections tenant compte des différences éventuelles entre ces références et les biens concernés.
- Les projets de développement (constructions, transformations, agrandissements) sont valorisés en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée déterminée en appliquant les approches susmentionnées. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

1.12 Service financier

Aedifica a conclu des conventions de service financier avec les deux banques suivantes :

- Banque Degroof Petercam SA, située rue Guimard 18 à 1040 Bruxelles (« main paying agent » ou agent payeur principal et dépôt des titres en vue des assemblées générales) ;
- KBC Bank SA, située avenue du Port 2 à 1080 Bruxelles (dépôt des titres en vue des assemblées générales).

La rémunération du service financier est quasi-totalement fonction du montant du dividende distribué. Elle était de 58 k€ pour l'exercice 2017/2018 (70 k€ pour l'exercice 2016/2017).

1.13 Lieux où les documents sont accessibles au public

Les statuts de la Société peuvent être consultés au greffe du Tribunal de commerce de Bruxelles ainsi que sur le site www.aedifica.eu.

Les comptes statutaires et consolidés du groupe Aedifica sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de révocations des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans deux quotidiens financiers.

Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont simultanément disponibles sur le site www.aedifica.eu. Tous les communiqués de presse, rapports annuels et semestriels, ainsi que toute autre information financière diffusée par le groupe Aedifica sont consultables sur le site www.aedifica.eu.

Les rapports du commissaire et des experts immobiliers sont disponibles dans les rapports annuels fournis sur le site www.aedifica.eu.

Pendant la durée de validité du document d'enregistrement, les documents suivants peuvent être consultés sur support physique au siège de la Société, ou le cas échéant par voie électronique sur www.aedifica.eu:

- l'acte constitutif et les statuts d'Aedifica ;
- tous les rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande d'Aedifica, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques d'Aedifica et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

1.14 Profil des investisseurs

Compte tenu du régime légal des SIR en général, et des SIR résidentielles en particulier, l'action Aedifica peut constituer un investissement intéressant tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

1.15 Information financière historique reprise par référence

Les rapports financiers annuels (qui comprennent les états financiers consolidés - avec une version abrégée des comptes statutaires -, le rapport de gestion consolidé, le rapport du commissaire, les rapports d'expertise), les déclarations intermédiaires, les rapports semestriels, la description de la situation financière, les informations concernant les parties liées, et les informations historiques concernant les sociétés filiales d'Aedifica, concernant les exercices 2012/2013, 2013/2014, 2014/2015, 2015/2016 et 2016/2017 sont inclus par référence dans le présent rapport financier annuel et peuvent être consultés au siège social d'Aedifica ou téléchargés sur le site internet de la Société (www.aedifica.eu).

1.16 Changement significatif de la situation financière ou commerciale

Aucun changement significatif de la situation financière ou commerciale du Groupe n'est survenu depuis la fin du dernier exercice pour lequel des états financiers vérifiés ou des états financiers intermédiaires ont été publiés.

1.17 Actions nécessaires pour modifier les droits des actionnaires

La modification éventuelle des droits des actionnaires ne peut se faire que dans le cadre d'une assemblée générale extraordinaire, conformément aux articles 558 et 560 du Code des Sociétés. Le document reprenant les informations sur les droits des actionnaires visés aux articles 533ter et 540 du Code des Sociétés peut être téléchargé sur le site www.aedifica.eu.

1.18 Stratégie ou facteur(s) de nature gouvernementale, économique, budgétaire, monétaire ou politique ayant influé sensiblement ou pouvant influencer sensiblement de manière directe ou indirecte sur les opérations d'Aedifica

Voir section « Facteurs de risques » du présent rapport financier annuel.

1.19 Histoire et évolution de la Société – événements importants dans le développement des activités d'Aedifica

En complément au point 1.3 ci-dessus, l'histoire d'Aedifica a été marquée par son introduction en Bourse le 23 octobre 2006 (voir « Aedifica en Bourse », section 1), ainsi que par les nombreuses opérations d'acquisition d'actifs immobiliers qui ont eu lieu depuis sa création (détaillées dans les communiqués de presse occasionnels, les communiqués de presse périodiques et les rapports financiers annuels et semestriels disponibles sur le site web de la Société) et qui ont mené à la constitution d'un portefeuille d'immeubles de placement d'environ 1,7 milliard €.

1.20 Droits de vote des principaux actionnaires

Les principaux actionnaires de Aedifica SA ne disposent pas de droits de votes différents de ceux qui découlent de leur part dans le capital social.

2. Déclarations

Personnes responsables (Arrêté royal 14 novembre 2007)

Monsieur Serge Wibaut, président du conseil d'administration d'Aedifica SA, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica SA, déclarent, au nom et pour le compte d'Aedifica SA, qu'à leur connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés.

Informations des tiers

Aedifica SA déclare que les informations fournies par les experts évaluateurs et le commissaire agréé ont été fidèlement reproduites et ont été reprises avec leur accord. Pour autant qu'Aedifica SA le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Informations prévisionnelles

Ce rapport contient des informations prévisionnelles. Ces informations sont fondées sur des estimations et projections de la Société et comportent, de par leur nature, des risques, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir comme conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations, exprimées ou implicitement communiquées, s'écartent sensiblement de ceux mentionnés ou suggérés par les informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Procès et procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration d'Aedifica SA déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir ou ont eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité d'Aedifica SA et qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou faits qui pourraient causer de telles interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

Déclarations concernant les administrateurs et les membres du comité de direction

Le conseil d'administration déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité de direction n'a été condamné, au cours des 5 dernières années, pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre l'un d'entre eux par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) ;
- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité de direction n'a déjà été empêché par un tribunal, au cours des 5 dernières années, d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité de direction n'a été, au cours des 5 dernières années, impliqué dans une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation, à l'exception de ce qui suit :
 - Madame Laurence Gacoïn était co-associée et co-gérante de la SPRL Fides CapMan. Cette société a été dissoute volontairement et liquidée le 7 mai 2015 ;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat. Par contre, il existe une convention (de management) entre la Société et le ou les administrateur(s) exécutif(s) et membres du comité de direction prévoyant de telles indemnités ;
- ni les administrateurs ni les membres du comité de direction ne détiennent d'actions de la Société, à l'exception de Monsieur Stefaan Gielens (7.387 actions), Madame Laurence Gacoïn (937 actions), Madame Sarah Everaert (929 actions), Monsieur Charles-Antoine van Aelst (582 actions), Monsieur Sven Bogaerts (530 actions) et Madame Adeline Simont (2.163 actions en indivision, en nue-propiété et dans un mandat de gestion discrétionnaire) ;
- jusqu'à présent aucune option sur des actions de la Société n'a été accordée ;
- aucun lien familial n'existe entre les administrateurs et/ou membres du comité de direction.

3. Capital social

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions
7 novembre 2005	Capital initial par apport en numéraire à la constitution (Banque Degroof et GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 décembre 2005	Augmentation de capital par apport en espèces	4.750.000,00	4.750
	Fusion par absorption de la société anonyme « Jacobs Hotel Company »	100.000,00	278
	Fusion par absorption de la société anonyme « Oude Burg Company »	3.599.587,51	4.473
	Incorporation au capital du montant de la plus-value de réévaluation et de la réserve disponible	4.119.260,93	
	Réduction de capital	-4.891.134,08	
		10.177.714,36	12.001
23 mars 2006	Fusion par absorption de la société anonyme « Sablon-Résidence de l'Europe »	1.487.361,15	11.491
	Fusion par absorption de la société anonyme « Bertimo »	1.415.000,00	3.694
	Fusion par absorption de la société anonyme « Le Manoir »	1.630.000,00	3.474
	Fusion par absorption de la société anonyme « Olphi »	800.000,00	2.314
	Fusion par absorption de la société anonyme « Services et Promotion de la Vallée (SPV) »	65.000,00	1.028
	Fusion par absorption de la société anonyme « Emmane »	2.035.000,00	5.105
	Fusion par absorption de la société anonyme « Ixelinvest »	219,06	72
	Fusion par absorption de la société anonyme « Imfina »	1.860,95	8
	Augmentation de capital par apport du fonds de commerce de la société anonyme « Immove »	908.000,00	908
	Augmentation de capital par apport en nature (Lombard 32)	2.500.000,00	2.500
	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Laeken - Pont Neuf et Lebon 24-28)	10.915.000,00	10.915
		31.935.155,52	53.510
24 mai 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Louise 331-333)	8.500.000,00	8.500
		40.435.155,52	62.010
17 août 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Laeken 119 et 123-125)	1.285.000,00	1.285
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Financière Wavrienne »	5.400.000,00	5.400
	Fusion par voie de scission mixte de la société anonyme « Château Chenois »	123.743,15	14.377
	Fusion par absorption de la société anonyme « Medimmo »	1.000.000,00	2.301
	Fusion par absorption de la société anonyme « Cledixa »	74.417,64	199
	Fusion par absorption de la société anonyme « Société de Transport et du Commerce en Afrique »	62.000,00	1.247
	Fusion par voie de scission mixte de la société anonyme « Hôtel Central & Café Central »	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 septembre 2006	Fractionnement du nombre d'actions par 25	48.556.142,06	2.327.825
	Augmentation de capital par apport en nature (Rue Haute et Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 octobre 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 mars 2007	Augmentation de capital par apport en nature (Auderghem 237, 239-241, 266 et 272, Platanes 6 et Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453
17 avril 2007	Fusion par absorption de la société anonyme « Legrand CPI »	337.092,73	57.879
	Augmentation de capital par apport en nature (Livourne 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juin 2007	Fusion par scission partielle de la société anonyme « Alcasena »	2.704.128,00	342.832
	Augmentation de capital par apport en nature (Plantin Moretus)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 novembre 2007	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Feninvest »	1.862.497,95	44.229
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Résidence du Golf »	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918
30 juillet 2008	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Famifamenne »	2.215.000,00	50.387
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Rouimmo »	1.185.000,00	26.956
		107.193.817,92	4.516.261
30 juin 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Gaerveld résidence-services)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047
30 décembre 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		114.343.817,92	4.708.157

30 juin 2010	Fusions par voie de scissions partielles des sociétés anonymes « Carbon », « Eburon », « Hotel Ecu » et « Eurotel »	11.239.125,00	273.831
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Carlinvest »	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 octobre 2010	Augmentation de capital par apport en espèces	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 avril 2011	Augmentation de capital par apport en nature (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juin 2011	Fusion par absorption de la société anonyme « IDM A »	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 octobre 2011	Apport en nature des titres de la société anonyme « SIRACAM »	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juillet 2012	Scission mixte de la société anonyme « S.I.F.I. LOUISE »	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 décembre 2012	Augmentation de capital par apport en espèces	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juin 2013	Fusion par absorption de la société anonyme « Terinvest »	10.398,81	8.622
	Fusion par absorption de la société en commandite simple « Kasteelhof-Futuro »	3.182,80	3.215
		254.292.531,52	9.903.690
12 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		266.451.483,52	10.162.165
30 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Tirlemont)	4.000.000,00	86.952
		270.451.483,52	10.249.117
24 novembre 2014	Dividende optionnel	5.763.329,48	218.409
		276.214.813,00	10.467.526
4 décembre 2014	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « La Réserve Invest »	12.061.512,94	457.087
		288.276.325,94	10.924.613
29 juin 2015	Augmentation de capital par apport en espèces	82.364.664,56	3.121.318
		370.640.990,50	14.045.931
2 octobre 2015	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Opwijk)	523.955,84	19.856
		371.164.946,34	14.065.787
17 décembre 2015	Augmentation de capital par apport en nature (Prinsenhof)	2.748.340,46	104.152
		373.913.286,80	14.169.939
24 mars 2016	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Aarschot Poortvelden)	582.985,31	22.093
		374.496.272,11	14.192.032
2 décembre 2016	Dividende optionnel	3.237.042,22	122.672
		377.733.314,33	14.314.704
8 décembre 2016	Augmentation de capital par apport en nature (Jardins de la Mémoire)	1.740.327,12	65.952
		379.473.641,45	14.380.656
28 mars 2017	Augmentation de capital par apport en espèces	94.868.410,37	3.595.164
		474.342.051,82	17.975.820
7 juin 2018	Augmentation de capital par apport en nature (Smakt et Velp)	5.937.488,85	225.009
		480.279.540,67	18.200.829

1 Actions sans valeur nominale.

2 Ces actions ont été admises à la cotation le 7 juin 2018 et donnent droit au dividende pour la totalité de l'exercice 2017/2018. Elles jouissent des mêmes droits et avantages que les autres actions cotées.

4. Extrait des statuts

4.1 Capital souscrit et libéré (Article 6.1 des statuts)

Le capital social est fixé à quatre cent quatre-vingts millions deux cent septante-neuf mille cinq cent quarante euro soixante-sept cents (480.279.540,67 €) représenté par 18.200.829 actions sans désignation de valeur nominale représentant chacune un/18.200.829^{ième} du capital. Ces actions sont entièrement souscrites et libérées.

4.2 Acquisition et aliénation d'actions propres (Article 6.2 des statuts)

La Société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par le Code des sociétés, moyennant communication de l'opération à l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). Par décision de l'assemblée générale du 16 avril 2018, le conseil d'administration est autorisé à acquérir des actions propres à concurrence de maximum dix pour cent (10 %) du total des actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à nonante pour cent (90 %) de la moyenne des cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur NYSE Euronext Brussels ni supérieur à cent dix pour cent (110 %) de la moyenne des cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur NYSE Euronext Brussels, soit un écart maximal de dix pour cent (10 %) vers le haut ou vers le bas par rapport au dit cours moyen. Cette autorisation est accordée pour une durée renouvelable de cinq ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 16 avril 2018.

La Société peut aliéner ses propres actions, en bourse ou hors bourse, aux conditions fixées par le conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, moyennant le respect des règles de marché applicables.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la Société par une ou plusieurs sociétés filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

4.3 Augmentation de capital (Article 6.3 des statuts)

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément à la réglementation applicable et, notamment, au Code des Sociétés et à la réglementation SIR.

(a) Apports en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en espèces par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé tel que prévu à l'article 6.4, et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des Sociétés, le droit de préférence des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes fixées par la réglementation SIR :

- 1° il porte sur l'entière des titres nouvellement émis ;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ;
- 4° la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des Sociétés, le droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

(b) Apports en nature

Sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des Sociétés, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à la réglementation SIR :

- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration visé à l'article 602 du Code des Sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la Société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

Il est permis de déduire du montant visé au point 2°(b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

- 3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.5, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital doit être passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
- 4° le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.
- Cette disposition n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

4.4 Capital autorisé (Article 6.4 des statuts)

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

- 1°) 374.000.000 € si l'augmentation de capital à réaliser est une augmentation de capital qui prévoit la possibilité d'exercer un droit de préférence ou un droit d'allocation irréductible dans le chef des actionnaires de la Société,
- 2°) 74.800.000 € pour toute autre forme d'augmentation de capital ;

étant entendu que le capital social ne pourra jamais être augmenté dans le cadre du capital autorisé au-delà de 374.000.000 € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des Sociétés.

Cette autorisation est 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.

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.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affectée à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction de capital, sous réserve de son incorporation au capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la Société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions fixées par la réglementation SIR et l'article 6.3 (a) des statuts. Il ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, conformément à l'article 6.3 (a) des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.3 (b) des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent.

4.5 Fusions, scissions et opérations assimilées (Article 6.5 des statuts)

Conformément à la réglementation SIR, les dispositions de l'article 6.3(b) sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des Sociétés.

4.6 Réduction du capital (Article 6.6 des statuts)

La Société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière.

4.7 Nature des actions (Article 8 des statuts)

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de l'actionnaire et dans les limites prévues par la loi.

Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou détenteur auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social de la Société un registre des actions nominatives, le cas échéant sous la forme électronique. Les titulaires d'actions pourront prendre connaissance du registre relatif à leurs actions.

4.8 Autres titres (Article 9 des statuts)

La Société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des Sociétés, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, dans le respect du Code des Sociétés et de la réglementation SIR.

4.9 Déclarations et publicité des participations importantes (Article 10 des statuts)

Tout actionnaire est tenu de notifier à la Société et à l'Autorité des services et marchés financiers la détention de titres conférant le droit de vote, de droits de vote ou d'instruments financiers assimilés de la Société conformément à la législation relative à la publicité des participations importantes.

Les quotités dont le franchissement (à la hausse ou à la baisse) donne lieu à une obligation de notification pour les besoins de la législation relative à la publicité des participations importantes sont fixées à cinq pour cent et les multiples de cinq pour cent du nombre total de droits de vote existants.

Sans préjudice à l'article 545 du Code des Sociétés, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la Société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale.

4.10 Convocation (Article 20 des statuts)

L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration.

Une assemblée générale doit être convoquée par le conseil d'administration chaque fois que des actionnaires représentant le cinquième du capital le demandent.

Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le Code des Sociétés, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée.

Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du Code des Sociétés.

4.11 Participation à l'assemblée (Article 21 des statuts)

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la Société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale. Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent notifier leur intention à la Société, par lettre ordinaire, télécopie ou courrier électronique, adressé au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par un intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Le dépôt de cette attestation doit être effectué aux lieux indiqués dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

4.12 Représentation (Article 22 des statuts)

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des Sociétés.

Le conseil d'administration établit un formulaire de procuration.

La procuration doit être signée par l'actionnaire. La notification de la procuration à la Société doit se faire par lettre ordinaire, télécopie ou e-mail, conformément aux modalités arrêtées par le conseil d'administration dans la convocation. La procuration doit parvenir à la Société ou au lieu indiqué dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée. Le mandant et le mandataire doivent se conformer pour le surplus aux dispositions du Code des Sociétés.

Les mineurs, les interdits et les personnes morales doivent être représentés par leurs représentants légaux ou statutaires.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-proprétaires, les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

4.13 Vote par correspondance (Article 23 des statuts)

Sur autorisation donnée par le conseil d'administration dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi par la Société.

Le formulaire devra parvenir à la Société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

4.14 Bureau (Article 24 des statuts)

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur délégué ou l'un des administrateurs délégués ou, à défaut encore, par celui désigné par les administrateurs présents. Le président désigne le secrétaire. L'assemblée choisit deux scrutateurs. Les administrateurs présents complètent le bureau.

4.15 Nombre de voix (Article 25 des statuts)

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des Sociétés.

4.16 Délibération (Article 26 des statuts)

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour.

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter quelque soit la part du capital social présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des Sociétés impose un quorum de présence.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital social est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera nécessaire et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés. Sauf disposition légale contraire, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix.

Les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels de la société et l'octroi de la décharge aux administrateurs et au(x) commissaire(s) sont adoptées à la majorité des voix.

Sans préjudice aux exceptions prévues par le Code des Sociétés, toute modification des statuts requiert un vote à la majorité des trois quarts des voix.

Les votes se font à main levée ou par appel nominal à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises.

4.17 Procès-verbaux (Article 27 des statuts)

Les copies ou extraits des procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le président, le secrétaire et deux scrutateurs ou à leur défaut par deux administrateurs.

4.18 Distribution (Article 29 des statuts)

La Société distribue à ses actionnaires, dans les limites permises par le Code des Sociétés et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est déterminé conformément à l'article 13 de l'Arrêté Royal.

4.19 Acomptes sur dividende (Article 30 des statuts)

Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité et pour autant que les résultats le permettent, décréter le paiement d'acomptes sur dividende, dans les cas et délais autorisés par le Code des Sociétés.

4.20 Dissolution - Liquidation

ARTICLE 31 - PERTE DU CAPITAL.

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, les administrateurs doivent soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément et dans les formes prévues à l'article 633 du Code des Sociétés.

ARTICLE 32 - NOMINATION ET POUVOIRS DES LIQUIDATEURS.

En cas de dissolution de la Société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins de liquidateurs nommés par l'assemblée générale et, à défaut de pareille nomination, la liquidation s'opère par les soins du conseil d'administration en fonction à cette époque, agissant en qualité de liquidateur.

Dans la mesure où la loi l'exige, les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur nomination.

Les liquidateurs disposent à cette fin des pouvoirs les plus étendus conférés par les articles 186 et suivants du Code des Sociétés. L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments des liquidateurs.

ARTICLE 33 - REPARTITION.

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, l'actif net sert d'abord à rembourser, en espèces ou en titres, le montant libéré non amorti des actions.

Le solde est réparti entre tous les actionnaires de la Société au pro rata de leur participation.

4.21 Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Les dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance contenus dans les statuts sont présentées ci-dessous ; pour le surplus, il convient de consulter la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur www.aedifica.eu et de se référer à la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du présent rapport financier annuel.

ARTICLE 11 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.

La Société est administrée par un conseil d'administration. Ce conseil est composé de cinq membres au moins, nommés pour trois ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.

La majorité des administrateurs n'exerce pas de fonction exécutive au sein de la Société. Au moins trois administrateurs doivent être indépendants. Sont considérés comme administrateurs indépendants, les administrateurs qui répondent aux critères d'indépendance fixés à l'article 526ter du Code des Sociétés.

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

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive. A cette occasion, les administrateurs veillent à ce que le nombre d'administrateurs indépendants reste suffisant au regard du présent article et de la réglementation applicable. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre des administrateurs effectivement en fonction ou le nombre d'administrateurs indépendants n'atteint plus le minimum statutaire.

Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques.

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

Les administrateurs doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent se trouver dans un des cas visés à l'article 15 de la Loi. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des services et marchés financiers.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le mandat des administrateurs est gratuit.

La rémunération éventuelle des administrateurs ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la Société ou ses sociétés de périmètre.

ARTICLE 12 - PRESIDENCE - DELIBERATION.

Le conseil d'administration choisit parmi ses membres son président et se réunit sur convocation à l'endroit désigné dans ladite convocation ou, le cas échéant, par vidéoconférence, conférence téléphonique ou conférence via internet, aussi souvent que les intérêts de la Société l'exigent. Il doit être convoqué lorsque deux administrateurs le demandent.

Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

Les convocations se font par simple lettre, par télécopie ou par courrier électronique. Les réunions ont lieu à l'endroit indiqué dans les convocations.

Tout administrateur empêché ou absent peut, même par simple lettre, par télécopie ou par courrier électronique, déléguer un autre membre du conseil pour le représenter à une séance du conseil et voter en ses lieu et place ; le déléguant sera, dans ce cas, réputé présent.

Toutefois, aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues.

Les résolutions sont prises à la majorité des voix ; en cas de partage des voix, la voix du Président du conseil est prépondérante. En cas d'absence de président, la voix du plus âgé d'entre eux est prépondérante.

Les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou reliés dans un registre spécial, tenu au siège social de la Société, et signés par le président de séance ou à défaut, par deux administrateurs.

Les procurations y sont annexées.

Les membres du conseil pourront faire mentionner aux procès-verbaux leurs dires et observations, s'ils estiment devoir dégager leur responsabilité, sans préjudice à l'application des articles 527 et 528 du Code des Sociétés.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le président du conseil d'administration ou à défaut par deux administrateurs.

Conformément à l'article 521 alinéa 1 du Code des Sociétés, dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, des décisions du conseil d'administration peuvent être prises, par consentement unanime des administrateurs, exprimé par écrit. Il ne pourra cependant pas être recouru à cette procédure pour l'arrêt des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé.

ARTICLE 13 - POUVOIRS DU CONSEIL.

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour faire tous actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes qui sont réservés par le Code des Sociétés ou par les statuts, à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration peut déléguer à tout mandataire, qui ne doit pas nécessairement être actionnaire ou administrateur, tout ou partie de ses pouvoirs pour des objets spéciaux et déterminés. Le conseil peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la Loi et la réglementation SIR.

Le conseil d'administration établit les rapports semestriels, ainsi que le projet de rapport annuel. Le conseil désigne le ou les experts immobiliers conformément à l'Arrêté Royal.

ARTICLE 14 – COMITES CONSULTATIFS.

Conformément aux articles 522 et 526bis du Code des Sociétés, le conseil d'administration peut créer en son sein et sous sa responsabilité un ou plusieurs comités, tels que, par exemple, un comité d'audit, un comité de nomination et de rémunération ou un comité d'investissement et de désinvestissement. Le conseil d'administration détermine la composition et les compétences de ces comités, dans le respect de la réglementation applicable.

ARTICLE 15 – COMITE DE DIRECTION.

Le conseil d'administration peut créer un comité de direction composé de plusieurs membres, qu'ils soient administrateurs ou non. Le conseil d'administration fixe le mode de fonctionnement du comité, les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération et la durée de leur mission. Sans préjudice des dispositions transitoires, les membres du comité de direction sont exclusivement des personnes physiques. Ils doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent se trouver dans un des cas visés à l'article 15 de la Loi. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des services et marchés financiers.

ARTICLE 16 – DIRECTION EFFECTIVE ET DELEGATION.

Sans préjudice du droit du conseil d'administration ou, le cas échéant, du comité de direction de désigner des mandataires spéciaux pour les missions qu'il détermine, et à l'exception des actes qui sont réservés par la loi ou par les statuts, au conseil d'administration, le conseil d'administration ou, le cas échéant, le comité de direction confie la direction effective de la Société à au moins deux personnes physiques, administrateurs ou non.

Ces personnes doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions et ne peuvent se trouver dans un des cas visés à l'article 15 de la Loi. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des services et marchés financiers.

Ces délégués sont en charge de la gestion journalière de la Société et peuvent se voir conférer le titre d'administrateur délégué. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration ou, le cas échéant, au comité de direction. Ils peuvent déléguer des pouvoirs à des mandataires spéciaux.

Ces délégués désignent l'établissement financier qui est chargé du service financier et d'assurer la distribution des dividendes et du produit de liquidation, le règlement-livraison des valeurs mobilières émises par la Société et la mise à disposition des informations que la Société est tenue de publier en vertu des lois et règlements. L'établissement en charge du service financier peut être suspendu, révoqué ou remplacé à tout moment par les délégués à la gestion journalière. Les décisions y relatives seront publiées sur le site internet de la Société et par voie de communiqué de presse, conformément aux prescriptions légales. La Société s'assure qu'une telle suspension/révocation ne portera pas atteinte à la continuité du service financier.

ARTICLE 17 - REPRESENTATION DE LA SOCIETE – SIGNATURE DES ACTES.

La Société est valablement représentée dans tous les actes et en justice, soit par deux administrateurs agissant conjointement, soit par un administrateur et un membre du comité de direction agissant conjointement, soit par deux membres du comité de direction agissant conjointement, soit, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion agissant conjointement.

La Société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la Société et, dans la limite du mandat qui leur est conféré à cette fin par le conseil d'administration, par le comité de direction ou par les délégués à la gestion journalière.

ARTICLE 18 - CONTROLE.

Le contrôle de la Société est confié à un ou plusieurs commissaires, agréés par l'Autorité des services et marchés financiers. Ils exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des Sociétés et de la réglementation SIR.

4.22 Dispositions générales

ARTICLE 34 - ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout administrateur, commissaire, directeur, liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

ARTICLE 35 - COMPETENCE JUDICIAIRE.

Pour tous litiges entre la Société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la Société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la Société n'y renonce expressément.

ARTICLE 36 - DROIT COMMUN.

La Société est au surplus régie par le Code des Sociétés, la Loi, l'Arrêté Royal ainsi que par les autres dispositions réglementaires qui lui sont applicables. Les clauses contraires aux dispositions légales et réglementaires impératives applicables à la Société sont censées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres clauses statutaires.

5. SIR

5.1 Définition générale

Aedifica est une société anonyme ayant opté pour le statut de société immobilière réglementée publique (SIR).

La société immobilière réglementée (SIR) est :

- constituée sous forme de société anonyme ou de société en commandite par actions ;
- créée sur base de la réglementation SIR (loi du 12 mai 2014 et Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- cotée en Bourse dont 30% au moins des actions sont négociées sur le marché ;
- une société dont l'objet exclusif est de :
 - (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
 - (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la loi du 12 mai 2014. Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.
 - (c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :
 - (i) contrats DBF, les contrats dits « Design, Build, Finance » ;
 - (ii) contrats DB(F)M, les contrats dits « Design, Build, (Finance) and Maintain » ;
 - (iii) contrats DBF(M)O, les contrats dits « Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate » ; et/ou
 - (iv) contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et/ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels :
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable de la mise à disposition, l'entretien et/ou l'exploitation pour une entité publique et/ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et/ou de permettre l'offre d'un service public ; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et/ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction ; ou
 - (d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation ou la mise à disposition, avec la possibilité de sous-traiter ces activités :
 - (i) d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (ii) d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ;
 - (iii) d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures ; ou
 - (iv) de déchetteries et d'incinérateurs, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

Les SIR sont soumises au contrôle de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et doivent suivre des règles très strictes en matière de conflits d'intérêt.

Entre le 8 décembre 2005 et le 17 octobre 2014, Aedifica a bénéficié du statut de sicafi ; depuis le 17 octobre 2014, elle bénéficie du statut de SIR.

5.2 Réglementations particulières

Patrimoine immobilier

L'article 30 de la loi du 12 mai 2014 prévoit qu'une SIR publique ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble d'actifs. La FSMA peut accorder une dérogation dans certaines conditions.

Comptabilisation

La législation européenne prévoit que les SIR, comme toutes les sociétés cotées, établissent leurs comptes annuels consolidés sous le référentiel international IFRS. Etant donné que les immeubles de placement constituent l'essentiel des actifs de la SIR, une attention particulière doit être accordée par les SIR à la valorisation à la juste valeur de leurs immeubles, c'est-à-dire, en termes techniques, à l'application de la norme IAS 40. Ceci est aussi valable pour les comptes statutaires, également préparés

sous le référentiel IFRS. Par ailleurs, la norme IAS 39 sur la valorisation des instruments financiers est susceptible de générer des mouvements importants d'un exercice à l'autre dans le compte de résultats ou le bilan (statutaires et consolidés) des SIR. Les normes IAS 39 et IAS 40 font référence à la norme IFRS 13 pour la définition du concept de juste valeur. Aedifica utilise le schéma comptable figurant dans l'Annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

Valorisation

Les biens immobiliers sont valorisés trimestriellement par un expert évaluateur, à la juste valeur ; ils sont actés au bilan à cette valeur d'expertise. Il n'y a pas d'amortissement des immeubles.

Résultats

La Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, une somme correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ;
- et la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique.

Dettes

Le taux d'endettement de la SIR publique et de ses filiales et le taux d'endettement statutaire de la SIR publique ne peut dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés. En cas de dépassement du seuil de 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse le seuil de 65 %.

Crédits

Une SIR ne peut pas octroyer de crédits sauf en faveur d'une filiale.

Statut fiscal

La SIR n'est pas soumise à l'impôt des sociétés (sauf sur les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles reçus), pour autant qu'au moins 80 % du produit net soit distribué sous forme de dividende. Voir aussi la section 4 du chapitre « facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

Les sociétés qui sont absorbées par une SIR sont soumises à un taux de taxation réduit sur leurs plus-values latentes et réserves immunitaires qui s'élève aujourd'hui à 12,75 % (soit 12,5 % plus la contribution de crise de 2 %), appelé l'exit tax (à savoir l'impôt des sociétés à supporter pour quitter le régime de droit commun). Ce taux de 12,5 % sera porté à 15 % à dater du 1^{er} janvier 2020.

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

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

La SIR est un instrument d'investissement comparable, notamment, aux FBI (Fiscale BeleggingsInstelling) néerlandais, aux SIIC (Société d'Investissement Cotée en Immobilier) françaises et aux REITs (Real Estate Investment Trust) existant dans plusieurs pays dont les Etats-Unis.

5.3 Société Immobilière Réglementée Institutionnelle (« SIRI »)

La société immobilière réglementée institutionnelle (« SIRI »), régie par la loi du 12 mai 2014 et l'Arrêté Royal du 13 juillet 2014, est une forme allégée de la SIR publique. Elle permet à la SIR publique d'étendre les aspects fiscaux propres à son régime à ses filiales, et de pouvoir réaliser des partenariats et projets spécifiques avec des tiers. Elle est une société non cotée et contrôlée conjointement ou exclusivement par une SIR publique. Bien qu'elle soit obligée de distribuer un dividende, elle n'est pas soumise à des exigences de diversification ou de taux d'endettement. Le statut de SIRI est obtenu après agrément de la FSMA.

Immo SA, une filiale à 100 % d'Aedifica SA, a obtenu le statut de SIRI à partir du 1^{er} juillet 2018.

Lexique

1. Définitions

Actif net par action

Total des capitaux propres divisé par le nombre d'actions en circulation (c'est-à-dire hors actions propres).

Alternative Performance Measures (APM - Indicateurs alternatifs de performance)

Aedifica utilise depuis de nombreuses années dans sa communication financière des APM au sens des orientations édictées le 5 octobre 2015 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 rapport financier annuel 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 « EPRA ».

Capitalisation boursière

Cours de Bourse multiplié par le nombre total d'actions cotées.

Double net

Type de contrat prévoyant que l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble sont à charge du propriétaire, tandis que les autres frais ou risques sont à charge de l'exploitant. Ce type de contrat est courant en Allemagne dans le logement des seniors.

Droits de mutation

Le transfert de propriété d'un bien est en principe soumis à la perception par l'Etat de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, du statut de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant des droits à payer, ne sont connues que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

En Belgique, l'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits afférents comprend principalement :

- contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, 10 % pour des biens situés en Région flamande ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 5,0 à 8,0 % selon les Régions ;
- contrats d'emphytéose ou de superficie pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose : 2 %, ou 0,5 % si le preneur est une asbl) ;
- contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (ex : une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement fédéral, d'un Gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusions, scissions et autres réorganisations de société : absence de droits ;
- etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

N.B. Il est à noter qu'à la suite de l'interprétation des règles IFRS par l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA), la valeur comptable des immeubles pour le bilan IFRS est calculée en déduisant de la valeur d'investissement une quotité forfaitaire de droits de mutation fixée actuellement par les experts à 2,5 % (toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions €, les droits à déduire sont les droits d'enregistrement applicables selon la localisation de l'immeuble).

Emphytéose

Contrat d'une durée supérieure à 27 ans et inférieure à 99 ans, donnant un droit réel temporaire au preneur (emphytéote), qui consiste à avoir la pleine jouissance du bien durant cette période. En contrepartie, celui-ci paie une redevance annuelle appelée « canon ».

EPRA

European Public Real Estate Association est une association qui a été créée en 1999 pour promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées. EPRA établit des normes de bonne conduite dans la comptabilité, le reporting et la gouvernance d'entreprise et harmonise ces règles aux différents pays, afin d'offrir des informations de qualité et comparables aux investisseurs. EPRA organise aussi des forums de discussion sur les questions qui déterminent l'avenir du secteur. Enfin, EPRA a créé des indices qui servent de benchmark pour le secteur immobilier. Toutes ces informations sont disponibles sur le site internet www.epra.com.

EPRA Earnings*

L'EPRA Earnings* est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour se conformer aux recommandations formulées par l'EPRA et pour suivre sa performance opérationnelle et financière. Il représente le résultat net (part du groupe) après les corrections préconisées par l'EPRA. Dans le cas d'Aedifica, l'EPRA Earnings* correspond parfaitement au résultat hors variations de juste valeur précédemment utilisé dans sa communication financière. Il est calculé en note annexe 26 (schéma propre à Aedifica) et dans le chapitre EPRA du rapport financier annuel (selon le schéma préconisé par l'EPRA).

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt appelé exit tax. Celui-ci, assimilé à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées, s'élève à 12,5 %, majoré de 2 % de cotisation complémentaire de crise, soit au total 12,75 %.

Free float

Pourcentage des actions cotées détenues par le public, selon la définition d'Euronext.

Information privilégiée

Une information privilégiée à propos d'Aedifica est toute information :

- qui n'a pas été rendue publique ;
- qui a un caractère précis, c'est-à-dire faisant mention d'un ensemble de circonstances, qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera, ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, et si elle est suffisamment précise pour que l'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet possible de cet ensemble de circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica ;
- concernant, de manière directe ou indirecte, Aedifica ;
- et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica, étant entendu qu'une information doit être considérée comme susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés lorsqu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser cette information en tant que faisant partie des fondements de ses décisions d'investissement.

Une étape intermédiaire d'un processus en plusieurs étapes est réputée constituer une Information Privilégiée si, en soi, cette étape satisfait aux critères relatifs à l'Information Privilégiée mentionnés ci-dessus.

Interest Rate Swap (ou IRS)

Instrument financier qui sert à changer (« faire un swap »), à une période déterminée, les taux d'intérêt à court terme en taux d'intérêt à long terme (ou inversement), autrement dit changer les taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes (ou inversement). Cet instrument ne peut être utilisé par Aedifica qu'à des fins de couverture.

Juste valeur

La juste valeur pour les immeubles de placement belges est calculée comme suit :

— Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €.

La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA)

— Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :

1. lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA) ;
2. lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé).

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

Loyers contractuels

Loyers indexés y compris les garanties locatives mais hors gratuités des locataires pour les surfaces occupées.

Marge d'exploitation

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

Marge opérationnelle

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

Normes IFRS

Les normes comptables internationales (IFRS, ou International Financial Reporting Standards, précédemment appelées IAS, ou International Accounting Standards) sont établies par l'International Accounting Standards Board (IASB). Les sociétés cotées Européennes doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2005 ou après cette date. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à partir de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2007 ou après cette date.

Pay-out ratio

Dividende par action divisé par le résultat distribuable par action.

Période fermée

Période durant laquelle tout dirigeant ou toute personne reprise sur les listes établies par la Société conformément à l'article 6.5 de la charte de gouvernance d'entreprise, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée, ne peuvent pas réaliser de transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica. Les périodes fermées sont indiquées dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

Patrimoine immobilier

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et les projets de développement.

Portefeuille d'immeubles de placement

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et sans les projets de développement.

Rendement brut du portefeuille

Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (Loyers contractuels + revenus garantis) / Valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés.

Pour les appartements meublés : (Chiffre d'affaires de l'exercice) / (Valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés + goodwill + mobilier).

Rendement brut en dividende

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

Résidence-services

Un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel et comprenant des logements particuliers destinés aux personnes âgées, leur permettant de mener une vie indépendante et disposant de services auxquels elles peuvent faire librement appel.

Résultat corrigé

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat corrigé comme suit :

La Société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % d'un montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant :

Résultat net

+ Amortissements

+ Réductions de valeur

- Reprises de réductions de valeur

- Reprises de loyers cédés et escomptés

± Autres éléments non monétaires

± Résultat sur vente de biens immobiliers

± Variations de la juste valeur des biens immobiliers

= Résultat corrigé (A)

± Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers, non exonérées de l'obligation de distribution (B)

Et :

la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique,

tels que prévus à l'article 13 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (cf. définition du taux d'endettement ci-dessous).

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille comme suit :

Résultat d'exploitation des immeubles

- Frais généraux de la Société

± Autres revenus et charges d'exploitation

Résultat d'exploitation des immeubles

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat d'exploitation des immeubles comme suit :

Résultat immobilier

- Frais techniques, commerciaux et de gestion immobilière

- Charges et taxes sur les immeubles non loués

- Autres charges immobilières

Résultat hors variations de juste valeur (précédemment appelé « résultat hors IAS 39 et IAS 40 »)

Résultat net (part du groupe)

- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)

- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)

Résultat immobilier

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat immobilier comme suit :

Résultat locatif net

- Toutes les charges locatives et taxes assumées par Aedifica sur immeubles loués

± Autres recettes et dépenses relatives à la location

Résultat locatif net

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat locatif net comme suit :

Revenu locatif

- Reprise de loyers cédés et escomptés
- Charges relatives à la location

Résultat sur portefeuille

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le résultat sur portefeuille comme suit :

Résultat sur vente d'immeubles de placement

- Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
- ± Variation de la juste valeur des immeubles de placement

Taux d'endettement

L'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR définit le taux d'endettement comme suit :

« Total du passif » figurant au bilan

- I. Passifs non courants - A. Provisions
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés
- II. Passifs courants - A. Provisions
- II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation

tels que prévus dans les schémas annexés à l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

/Total de l'actif sous déduction des instruments de couverture autorisés

≤ 65 %

Taux d'occupation

Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (Loyers contractuels + revenus garantis) / (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 pendant l'exercice. 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.

Triple net

Lorsque les charges d'exploitation, les frais d'entretien et le chômage locatif lié à l'exploitation sont pris en charge par l'exploitant.

Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur agréée entre parties sur base de laquelle la transaction est réalisée. Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions ou via la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de renvoi, les frais de main levée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme des frais liés et sont portés en compte au bilan. Les droits de mutation sont inclus s'ils ont été payés lors de l'acquisition de l'immeuble.

Valeur d'investissement

La valeur d'un bien, estimée par un expert droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour les immeubles à appartements meublés, l'hypothèse des experts tient compte d'un bail fictif de 3/6/9 au loyer de marché avec un exploitant unique, et abstraction faite de l'occupation meublée, afin d'éviter une double valorisation des meubles et du fonds de commerce exclus des valeurs immobilières. Les loyers réellement encaissés pour les appartements meublés sont nettement supérieurs à ces valeurs locatives estimées.

Vélocité

Volume total d'actions échangées sur l'année divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

2. Abréviations

APM : Alternative Performance Measures
ASBL : Association Sans But Lucratif
BCE : Banque Centrale Européenne
BEAMA : Association Belge des Asset Managers
CEO : Chief Executive Officer
CFO : Chief Financial Officer
CIO : Chief Investment Officer
CLO : Chief Legal Officer
CM&AO: Chief Mergers & Acquisitions Officer
COO : Chief Operating Officer
DCF : Discounted Cash Flow
DNA : Dépenses Non Admises
EPRA : European Public Real Estate Association
ESMA : European Securities and Markets Authority
FBI : Federale Beleggingsinstelling
FSMA : Autorité des services et marchés financiers
IAS : International Accounting Standards
IFRS : International Financial Reporting Standards
IPO : Initial Public Offering
IRS : Interest Rate Swap
OPA : Offre Publique d'Acquisition
OPC : Organisme de Placement Collectif
MR : Maison de repos
MRS : Maisons de repos et de soins
REIT : Real Estate Investment Trust
VLE : Valeur Locative Estimée
SA : Société Anonyme
SARL : Société à Responsabilité Limitée
SCA : Société en Commandite par Actions
SCS : Société en Commandite Simple
SICAFI : Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière
SIR : Société Immobilière Réglementée
SIRI : Société Immobilière Réglementée Institutionnelle
SPRL : Société Privée à Responsabilité limitée

Pour toute information générale

info@aedifica.eu

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

- Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.eu
- Ingrid Daerden, CFO – info@aedifica.eu
- Martina Carlsson, Senior Manager Group Reporting & Corporate Planning – info@aedifica.eu
- Bob Boeckx, Copywriter Financial Communication – info@aedifica.eu

Création et réalisation

- www.chriscom.be
- Martina Carlsson
- Bob Boeckx

Photographie

- Immeubles : Yvan Glavie, Denis Lafosse, Antoine Rose, Atelier Jahr, Wilhelm Westergren, Arcom Partners, Team 4 Architecten, Karen Veldkamp, Lidwine de Bonhome, Metz Architecten, Kolpa Architecten, Koolstof Vastgoed, BVR Groep, Heiligers Projectontwikkeling, H-Kwadraat Architectuur, VFO Architects & David Plas
- Portraits : David Plas

Dit jaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands¹

This annual financial report is also available in English¹

Aedifica SA

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Rue Belliard 40 (bte 11) à 1040 Bruxelles - Belgique

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.eu



1. La version française du document a force probante. Les versions néerlandaise et anglaise sont des traductions et sont établies sous la responsabilité d'Aedifica.



www.aedifica.eu

Belliardstraat 40 Rue Belliard — Brussel 1040 Bruxelles

tel +32 (0)2 626 07 70 — fax +32 (0)2 626 07 71

Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht

Société immobilière réglementée publique de droit belge

BTW BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel — TVA BE 0877 248 501 - R.P.M. Bruxelles


aedifica
housing with care