



Rapport financier annuel 2011/2012

Aedifica, société cotée belge
investissant en immobilier résidentiel

Rapport financier annuel 2011/2012

Aedifica se profile comme la principale société cotée belge investissant en immobilier résidentiel, avec un portefeuille d'immeubles de placement de 593 millions € pour une surface bâtie totale de 293.000 m².

Aedifica répond aux différents besoins de la société en matière de logement.

Aedifica se distingue par sa stratégie : celle-ci consiste à créer un portefeuille équilibré générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

Pour réaliser son objectif, Aedifica diversifie ses investissements dans le secteur immobilier résidentiel.

La stratégie d'Aedifica repose sur deux tendances démographiques de fond :

- 1- L'attrait de la ville
- 2- Le vieillissement de la population

Les effets de ces évolutions démographiques sur les besoins de logement en général et sur les besoins de logement spécifiques pour une population vieillissante déterminent les thèmes principaux de la stratégie d'investissement d'Aedifica.

Les quatre pôles stratégiques d'Aedifica sont :

Les immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges

543

appartements

Baux classiques

Le logement des seniors

37

sites

Emphytéoses triple net

Les immeubles à appartements meublés situés à Bruxelles

295

appartements

Baux à plus court terme

Hôtels et autres

6

hôtels

Emphytéoses triple net

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (marché continu) depuis le mois d'octobre 2006.

Par son statut de sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier), Aedifica apporte à l'investisseur une alternative de choix par rapport à l'investissement direct en immobilier résidentiel.

SOMMAIRE

Profil	
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
Chiffes-clés	12
Lettre aux actionnaires	14
Rapport de gestion consolidé	24
1. Stratégie	25
2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2012	28
3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2012	33
4. Affectation du résultat	39
5. Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)	39
6. Utilisation des instruments financiers	40
7. Transactions avec les parties liées	40
8. Participations	40
9. Recherche et développement	40
10. Actions propres	40
11. Perspectives	40
12. Conflits d'intérêts	43
13. Augmentations de capital effectuées dans le cadre du capital autorisé	43
14. Aspects environnementaux, sociaux, éthiques et sociétaux	44
15. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (OPA)	46
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	48
17. Déclaration de gouvernance d'entreprise	49
Rapport immobilier	50
1. Le marché immobilier	51
2. Portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2012	57
3. Analyse du portefeuille au 30 juin 2012	63
4. Equipe de gestion	66
5. Fiches descriptives des immeubles de placement	69
6. Rapport des experts	87
Aedifica en Bourse	88
1. Cours et volume	89
2. Politique de dividende	90
3. Actionnariat	91
4. Agenda de l'actionnaire	91
Déclaration de gouvernance d'entreprise*	92
1. Code de référence	93
2. Contrôle interne et gestion des risques	93
3. Structure de l'actionnariat	95
4. Conseil d'administration et comités	95
5. Prévention de conflits d'intérêts	102
6. Processus d'évaluation	103
7. Droits d'acquies des actions	104
8. Rapport de rémunération	104
Etats financiers	107
Documents permanents	153
Lexique	168

* Ce chapitre fait partie du rapport de gestion consolidé.

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 stables et 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 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. 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 3 septembre 2012, 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 belges 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 : gestionnaires d'immeubles, fournisseurs

de crédit et de couverture de taux, entrepreneurs de travaux auxquels elle fait appel, etc. Pour limiter ces effets négatifs, Aedifica diversifie ses investissements dans des segments du marché résidentiel qui tendent à évoluer différemment face à la conjoncture économique.

1.2 Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers, la vacance locative et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs. Les principaux risques auxquels la société est confrontée sont relatifs au taux d'occupation de ses immeubles, à la capacité de maintenir à l'occasion de nouvelles locations ou de renouvellements de baux le montant des loyers et la valeur de son portefeuille immobilier et à la réalisation de pertes lors de cessions éventuelles.

Pour faire face aux risques liés au marché immobilier, Aedifica poursuit une politique d'investissements actuellement focalisée sur la Belgique mais diversifiée tant du point de vue géographique que sectoriel, et cela au sein même du marché résidentiel. Chaque segment du marché résidentiel dans lequel Aedifica investit s'adresse à des types de locataires différents, et présente une large diversité en matière de durée des baux (court terme pour les appartements meublés, moyen terme pour les appartements non meublés et long terme pour le logement des seniors et les hôtels). Vu la grande proportion des loyers provenant de baux irrévocables d'une durée de minimum de 27 ans (emphytéoses) portant sur 65 % de la juste valeur des immeubles de placement au 30 juin 2012, la durée résiduelle moyenne des baux atteint 18 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.

1.3 Risque d'inflation

A taux d'intérêt constants, Aedifica est faiblement exposée au risque d'inflation, les loyers étant indexés annuellement (en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation). L'impact sur les revenus locatifs des adaptations des loyers à l'inflation peut être estimé à 0,4 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 opérateurs actifs dans le logement des seniors

Vu le dynamisme des grands opérateurs actifs dans le logement des seniors et la consolidation en cours depuis quelques années au sein de ce secteur, il n'est pas exclu qu'une ou plusieurs concentrations se produisent entre deux ou plusieurs des opérateurs en relation contractuelle avec Aedifica, entraînant une diminution du niveau de diversification de la sicafi, mais par ailleurs une amélioration du professionnalisme des opérateurs.

La structure d'actionnariat de Château Chenois Gestion SPRL (exploitant des maisons de repos Château Chenois, Jardins de Provence et Bel Air) et de New Philip SA (exploitant des maisons de repos New Philip, Résidence Grange des Champs et Résidence Augustin) a ainsi subi des modifications au cours du 1^{er} trimestre de l'exercice 2009/2010, ces deux sociétés étant devenues des filiales indirectes de Medibelge SA (exploitant des maisons de repos Résidence Parc Palace, Résidence Service et Résidence du Golf). Les données concernant ces 9 maisons de repos, acquises lors de 4 opérations distinctes conclues en 2006 et 2007, figurent dans le rapport immobilier qui fait partie du présent rapport financier annuel. Le conseil d'administration mène une politique prudente de

diversification des risques et a, dans cet esprit, examiné les conséquences potentielles de ce changement dans l'actionnariat des 3 exploitants concernés (sous l'angle des dispositions réglementaires de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 sur les sicafi). L'article 39 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 prévoit que « aucune opération effectuée par la sicafi publique ne peut avoir pour effet : (i) que plus de 20 % de ses actifs consolidés ne soit placés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier ; ou (ii) d'augmenter davantage cette proportion, si elle est déjà supérieure à 20 %, quelle que soit dans ce dernier cas la cause du dépassement initial de ce pourcentage ; cette limitation est applicable au moment de l'opération concernée (...) ». Le seuil des 20 % n'étant pas dépassé, la question de l'éventuelle application de l'article 39 précité ne se pose pas à l'heure actuelle. Vu la politique de croissance de la sicafi, la part des 9 maisons de repos concernées dans les actifs de la sicafi a fortement diminué au cours des trois derniers exercices (17 % des actifs consolidés de la sicafi au 30 juin 2012 contre 27 % au terme du 1^{er} trimestre de l'exercice 2009/2010) et il est évident qu'elle diminuera encore naturellement dans un avenir prévisible (voir notamment la liste des projets en cours dans le rapport immobilier du présent rapport financier annuel). Orpea, société française cotée à la Bourse de Paris notamment spécialisée en exploitation de maisons de repos, a annoncé au cours de l'exercice 2010/2011 sa prise de participation de 49 % dans le groupe Medibelge avec une option d'achat sur le solde. Depuis le 1^{er} juillet 2012, Orpea est majoritaire dans le capital du groupe Medibelge et en détient le contrôle.

Le 21 juin 2011, le groupe Senior Living Group (SLG), exploitant les 10 maisons de repos Résidence Boneput, Résidence Aux Deux Parcs, Résidence l'Air du Temps, Au Bon Vieux Temps, Op Haanven, Résidence Exclusiv, Séniorerie Mélopée, Résidence du Plateau, Séniorerie De Maretak et De Edelweis, a pris le contrôle du groupe Cordia, exploitant les 3 maisons de repos Ennea, Kasteelhof et Wielant. La part des 13 maisons de repos concernées dans les actifs consolidés de la sicafi s'élève à 17 % au 30 juin 2012 (contre 17 % pour les maisons de repos exploitées par SLG et 4 % pour celles exploitées par Cordia au 30 juin 2010). Les données concernant les 13 maisons de repos, acquises lors de 3 opérations distinctes en 2007, 2008

et 2010, figurent dans le rapport immobilier du présent rapport financier annuel.

2. Risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica

Le conseil d'administration et l'équipe de management 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.

Ce patrimoine est actuellement exclusivement situé en Belgique et est constitué en majeure partie d'immeubles résidentiels. Au 30 juin 2012, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 123 biens, d'une surface bâtie totale de 293.000 m², constitués principalement de :

- 543 appartements non meublés ;
- 295 appartements meublés ;
- 35 maisons de repos comprenant 3.255 lits, 2 immeubles comprenant 61 appartements de résidence-services ;
- 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 54 % logement des seniors ;
- 33 % immeubles à appartements ou mixtes (dont 23 % d'immeubles à appartements non-meublés et 10 % d'immeubles à appartements meublés) ;
- 13 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 47 % à Bruxelles ;
- 36 % en Flandre ;
- 17 % en Wallonie.

Aedifica développe aussi un portefeuille de 19 projets (voir section 2.2.2. du rapport immobilier compris dans le présent rapport financier annuel) actuellement

repris au bilan pour 9 millions €. Conformément à IAS 40, les immeubles de placement en exploitation et les projets sont présentés ensemble au bilan, sur la ligne « I.C.A. Immeubles disponible à la location ».

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, 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, étant donné la conjoncture actuelle. 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, sur le marché résidentiel, une politique d'investissements diversifiés, tant du point de vue géographique et sectoriel que du type de locataires visés ou du type de contrats négociés. Dans le secteur du logement des seniors et de l'hôtellerie, par exemple, Aedifica investit dans des contrats à long terme (principalement sous forme d'emphytéoses) conclus avec des exploitants professionnels spécialisés, qui génèrent un rendement triple net (voir lexique) et compensent ainsi une grande part des risques liés aux baux à plus court terme associés aux autres segments de marché (immeubles résidentiels ou mixtes et immeubles à appartements meublés).

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 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 pourrait augmenter en cas de détérioration du contexte économique. Les mouvements des réductions de valeur sur créances douteuses sont repris en note annexe 34.

2.2 Gestion

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

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

Pour la gestion technique des immeubles résidentiels ou mixtes (non meublés), Aedifica fait appel à des prestataires externes encadrés en permanence par son building manager. Pour la gestion administrative et comptable de certains immeubles résidentiels ou mixtes (non meublés), Aedifica fait appel aux mêmes prestataires externes. En cas de défaut de ces gestionnaires, le risque financier pour Aedifica est faible, car les loyers et les provisions pour charges sont directement payés sur des comptes bancaires ouverts au nom d'Aedifica. Les gestionnaires n'ont pas accès aux comptes bancaires recueillant les loyers, tandis que les prélèvements sur les comptes bancaires recueillant les provisions pour charges sont strictement limités. La gestion administrative et comptable des autres immeubles résidentiels ou mixtes (non meublés) a récemment été internalisée, et est réalisée par le property accounting manager de la sicafi.

La gestion de la partie meublée du portefeuille d'Aedifica a toujours été réalisée par une équipe spécialisée interne à la sicafi. Celle-ci assure une gestion efficace et proactive, limitant le chômage locatif et permettant les contacts directs avec les locataires, qui favorisent leur fidélisation et en attirent de nouveaux.

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.

Compte tenu du caractère réduit de son équipe, la société est exposée 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.

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. Ces procédures judiciaires ne sont cependant pas importantes. 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.

Aedifica acquiert également des projets en état futur d'achèvement, ce qui lui permet de s'assurer de la bonne qualité des immeubles dans une optique à long terme.

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

En cas d'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation importants, la juste valeur de

l'immeuble lors de son entrée dans le patrimoine reflète généralement l'état de l'immeuble avant rénovation. Le coût de la rénovation est prévu dans le plan financier d'Aedifica.

Le risque que les immeubles soient détruits par le feu ou par d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 491 millions € (en cela compris le mobilier pour les appartements meublés, et à l'exclusion des terrains), représentant 84 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 30 juin 2012 (terrain compris). Les polices d'assurance sont souscrites par Aedifica, ou par les exploitants dans le cadre des contrats triple net (voir lexique). Ces polices couvrent aussi le chômage immobilier pendant la durée de la reconstruction mais excluent certains risques (comme le fait volontaire du preneur d'assurance, le risque de guerre, le risque nucléaire, le vice propre, le vice caché, l'usure, la vétusté et l'asbeste). Les primes payées par Aedifica s'élèvent à 55 k€.

La société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes (application de la norme IAS 40). Une variation de valeur de 1 % du patrimoine immobilier a un impact de l'ordre de 5,9 millions € sur le résultat net et de l'ordre de 0,83 € sur la valeur d'actif net par action. Elle a également un impact sur le ratio d'endettement de l'ordre de 0,5 %.

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 des garanties contractuelles, il ne peut cependant être exclu

que des passifs occultes aient été transférés à la société à l'occasion de ces opérations.

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

Au 30 juin 2012, le ratio d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, s'élevait à 49,9 % au niveau consolidé (2011 : 45 %) et 49,9 % au niveau statutaire (2011 : 45 %). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement théorique supplémentaire consolidée de 91 millions € à actif constant, et de 262 millions € à actif variable. Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 23 % avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la sicafi limitant le ratio d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 61 millions € à actif constant, 153 millions € à actif variable et -17 %. Lorsque le ratio 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 ratio ne dépasse 65 % (article 54 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010).

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 2 millions € au 30 juin 2012.

Aedifica n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers.

3.2 Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié comprenant des institutions internationales. Les

caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note annexe 40.

Au 30 juin 2012, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit (club deal de 210 millions € regroupant BNP Paribas Fortis, ING, la Banque LBLux et la Banque Degroof, deux crédits bilatéraux totalisant 60 millions € accordés par KBC Bank, trois crédits bilatéraux totalisant 60 millions € accordés par BNP Paribas Fortis, deux crédits bilatéraux totalisant 60 millions € accordés par ING, crédits d'investissement de 2 millions € accordés par KBC Bank) à concurrence de 296 millions € (2011 : 232 millions €) sur un total de 392 millions €. Le solde disponible, à savoir 96 millions €, auxquels il convient d'ajouter la ligne de 30 millions € fournie par BNP Paribas Fortis en juillet 2012 et l'effet de la prolongation d'une ligne de 30 millions € de KBC Bank de mars 2013 à juin 2014, est suffisant pour financer les besoins à court terme de la sicafi et les projets existants d'ici à la fin de l'exercice 2012/2013. Le montant d'investissement prévu pour les projets existants est estimé à 123,6 millions €.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des sicafi, 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 qui résulterait d'un manque de trésorerie 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 qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 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. Bien que sur la base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu.

Aedifica s'est organisée afin de suivre de façon régulière l'évolution des marchés financiers et optimiser sa structure financière à court et long terme, et les risques qui y sont liés (risque de liquidité, risque de taux d'intérêt). Aedifica entend diversifier encore plus ses sources de financement en fonction des conditions de marché.

3.3 Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte la totalité de ses dettes financières à taux flottant (à l'exception des deux crédits d'investissement totalisant 2 millions €). 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.

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 25 points de base en 2012/2013 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 0,8 million € au 30 juin 2013.

Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (principalement interest rate swaps convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, mais aussi caps et collars). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Quand les caractéristiques des couvertures le permettent, Aedifica leur applique la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport de gestion et en note annexe 33. Les couvertures sont conclues pour des longues périodes ; nonobstant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice desdites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, dans la mesure où minimum 60 % de l'endettement est couvert par des interest rate swaps (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, par des caps ou des collars.

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 « 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.

3.4 Risque de contrepartie bancaire

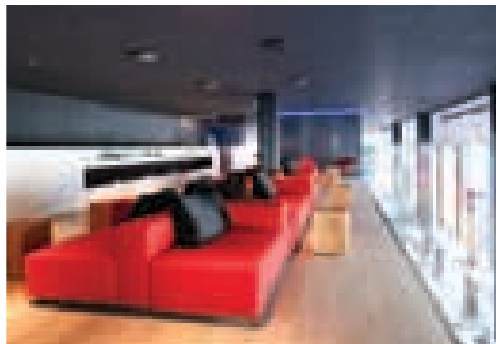
La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Aedifica fait appel à différentes banques de référence de la place pour assurer une certaine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

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses de type « MAC » ou

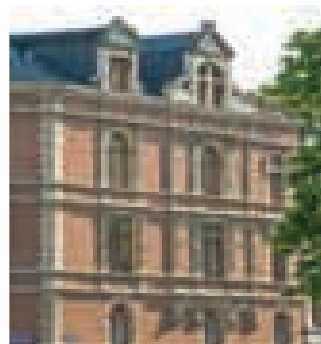
Martin's Klooster



Carbon



Bataves



material adverse changes) pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la sicafi, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit.

Aedifica est en relation d'affaires avec 5 banques mentionnées plus haut. Les banques contreparties des instruments de couverture sont, par ordre d'importance, ING, BNP Paribas Fortis et KBC.

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 d'un fournisseur facturant marginalement en USD). Son financement est totalement fourni en euros. Aedifica n'est donc pas soumise à un risque de change significatif.

3.6 Risque de budgétisation et de planification financière

Les budgets annuels et les prévisions financières pluriannuelles sont une aide à la décision et au suivi de gestion importante. Ces budgets et prévisions découlent d'un modèle informatisé alimenté par des hypothèses, qui peut comporter des erreurs de programmation ou subir des erreurs de manipulation. Les éventuelles hypothèses erronées, erreurs de programmation ou de manipulation, peuvent, si elles restent non détectées, influencer la conformité aux exigences réglementaires (respect de contraintes du statut de sicafi, 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.

4. Risques liés à la réglementation

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

L'évolution de la réglementation et des contraintes nouvelles qui pourraient s'imposer à la société ou à ses cocontractants pourraient avoir un impact sur la rentabilité de celle-ci et sur la valeur de son patrimoine, compte tenu notamment des obligations nouvelles susceptibles d'en résulter pour la société. Citons entre autres à ce titre les trois initiatives européennes suivantes : Directive UCITS IV (« Undertakings for Collective Investments in Transferable Securities »), Directive AIFM (« Alternative Investment Fund Managers »), Règlement EMIR (« European Market Infrastructure Regulation »).

En qualité de sicafi, la société bénéficie d'un régime fiscal favorable.

Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la sicafi (mais non de ses filiales).

Gaerveld MR



Séniorerie La Pairelle



La distribution de dividendes par une sicafi résidentielle bénéficie d'un taux de précompte de 0 % (cette exonération de retenue à la source étant accordée aux sicafi belges qui investissent au moins 60 % de leurs actifs dans des biens immeubles résidentiels situés sur le territoire belge). Dans un communiqué de presse du 28 janvier 2010, la Commission européenne a fait savoir qu'elle demanderait à la Belgique de modifier ses dispositions fiscales en matière d'exonération de précompte mobilier sur les dividendes distribués par les sicafi résidentielles, qui donneraient lieu, selon la Commission européenne, à un traitement discriminatoire et constituerait une entrave à la libre prestation des services parce qu'elle inciterait les résidents belges à investir dans les sicafi résidentielles belges et dissuaderait les sicafi résidentielles belges d'investir dans des immeubles situés à l'étranger. La Commission européenne ne vise donc pas l'exonération de la retenue à la source, mais bien les conditions d'octroi de cette exonération. Un changement de la législation fiscale belge pourrait influencer sur la stratégie de la sicafi en lui permettant d'investir librement dans d'autres pays européens. On ne peut donc exclure qu'une modification de la législation belge entraîne une perte totale ou partielle de ce régime d'exonération et, par voie de conséquence, l'obligation de retenue d'un précompte mobilier sur les dividendes distribués. A noter qu'à la date de rédaction du présent rapport financier annuel, Aedifica n'avait pas connaissance de l'état d'avancement des discussions menées par les autorités belges à ce sujet.

De plus, les risques liés à la réglementation comprennent désormais les effets des mesures prises ou envisagées par le législateur depuis la mise en place du gouvernement belge actuel, notamment en matière de fiscalité.

Suite aux lois fiscales du 28 décembre 2011, du 29 mars 2012 et du 22 juin 2012, nous comprenons que le régime fiscal des dividendes distribués par Aedifica se présente comme suit* :

- Le précompte mobilier (« PM ») sur dividendes et intérêts a été porté à 21 % (sauf pour le PM de 10 % sur les boni de liquidation, le PM de 15 % sur les bons d'Etat « Leterme » et sur les revenus d'épargne et les PM qui étaient déjà à 25 %).

L'exonération de précompte mobilier visée par l'article 106, §8 ARE/CIR dont bénéficient les sicafi « résidentielles » n'a pas été modifiée à ce stade.

Les dividendes distribués par Aedifica restent donc exonérés du précompte mobilier de 21 %.

- Pour les non-résidents belges, aucune imposition belge ne s'applique.
- Pour les résidents belges personnes physiques, l'administration fiscale estime actuellement que le dividende perçu (brut, sans retenue de précompte mobilier) sera imposé à l'impôt des personnes physiques au taux distinct de 21% éventuellement augmenté de la « cotisation supplémentaire sur revenus mobiliers » de 4%, lors de la déclaration du dividende dans la déclaration fiscale de l'actionnaire bénéficiaire. Selon les informations disponibles à ce jour, la situation se présente comme suit :

1. La loi instaure à présent « une cotisation supplémentaire sur revenus mobiliers » de 4 %. Il s'agit d'une cotisation assimilée à l'impôt des personnes physiques à charge des contribuables qui perçoivent des dividendes et des intérêts dont le montant total net s'élève à plus de 20.020 € (CIR, art. 174/1). Les bénéficiaires sociétés et autres personnes morales ne sont donc pas visés..

Les revenus à prendre en considération pour déterminer le seuil de 20.020 € sont tous les dividendes et intérêts, en ce compris ceux qui ne seraient pas soumis à un précompte mobilier ou à la cotisation spéciale, mais à l'exception des dividendes sur boni de liquidation (soumis au PM de 10 %) et des intérêts des bons d'Etat « Leterme » (ainsi que la quotité exemptée des intérêts bancaires +/- 1.830 € qui n'est pas considérée comme un intérêt). En conséquence, les dividendes distribués par Aedifica sont à prendre en considération.

La cotisation spéciale de 4 % s'applique à tous les dividendes et intérêts (cfr. art. 17, §1er, 1° et 2°), à l'exception des dividendes sur boni de liquidation, des intérêts et dividendes soumis au précompte mobilier de 25 %, des intérêts de compte épargne et des

* Les mentions suivantes relatives au régime fiscal des dividendes ont été adaptées le 10 septembre 2012 pour tenir compte des dernières informations disponibles.

intérêts des bons d'Etat « Leterme ». En conséquence, la cotisation spéciale de 4 % est susceptible de s'appliquer aux dividendes distribués par Aedifica.

2. La cotisation de 4 % sera due lors de l'enrôlement de l'impôt des personnes physiques, sauf si le bénéficiaire « opte » pour une retenue à la source de la cotisation supplémentaire de 4 %.
3. Le débiteur du précompte mobilier (pour les titres nominatifs), ou l'opérateur économique (dans les autres cas), devra déclarer à l'administration les informations relatives aux intérêts et dividendes distribués en identifiant les bénéficiaires sauf si ceux-ci optent pour la retenue à la source de 4 %.

Aedifica ou l'opérateur économique devra donc déclarer à l'administration les dividendes distribués et les bénéficiaires (personnes physiques), sauf si ceux-ci optent pour la retenue à la source de la cotisation supplémentaire de 4 %. Dans ce dernier cas, Aedifica ou l'opérateur économique devra retenir à la source et verser au trésor la cotisation supplémentaire de 4 %. C'est, semble-t-il, contra legem que le formulaire 273C-2012 publié par l'administration fiscale pour la déclaration à la cotisation supplémentaire sur des revenus mobiliers auquel renvoie la circulaire n°24/2012 du 2 juillet 2012 (point 2.1.), exclut les actionnaires des sicafi résidentielles de la possibilité d'opter pour la retenue à la source de la cotisation de 4 %.

4. Par ailleurs, l'article 313 CIR tel que modifié par la loi du 28 décembre 2011 ne tient actuellement pas compte des dividendes exonérés de PM. Il en résulte que, dans l'état actuel de la législation, les actionnaires n'ayant pas opté pour la retenue à la source de la cotisation supplémentaire de 4 % devront déclarer le dividende exonéré de précompte mobilier dans leur déclaration fiscale à l'IPP, où ce dividende sera selon l'administration fiscale soumis à l'impôt au taux distinct de 21 % (éventuellement +4 % de cotisation supplémentaire). Ceci n'était pourtant nullement l'intention du législateur si l'on se réfère au contenu des travaux parlementaires

relatifs à la loi du 28 décembre 2011. Selon des fiscalistes spécialisés, il semble donc qu'une erreur de coordination des textes légaux se soit glissée dans la révision de l'article 313 CIR.

5. Les informations ci-dessus sont communiquées sous toutes réserves eu égard au fait que les conséquences fiscales des lois du 28 décembre 2011, 29 mars 2012 et 22 juin 2012 sur les dividendes distribués par les sicafi résidentielles sont controversées et que l'interprétation de l'administration fiscale visée ci-dessus est critiquée par des fiscalistes spécialisés (voir le Fiscologue n° 1293 du 27 avril 2012 page 8 et l'Écho du 7 septembre 2012 page 13).

Par ailleurs, en cas de perte d'agrément du statut de sicafi, ce qui supposerait des méconnaissances graves et persistantes par la société de la Loi du 20 juillet 2004 et/ou de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, la société perdrait le bénéfice de son régime fiscal favorable. 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 sicafi, 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 7 décembre 2010 (c'est-à-dire les réserves que la loi ou les statuts n'interdisent pas de distribuer) s'élèvent à 7 millions € au 30 juin 2012 (voir note annexe 38 des états financiers consolidés ci-joints).

Chiffres clés 2011/2012

30 juin 2012

Patrimoine (x1.000€)	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	134.803	60.737	314.708	73.155	583.403	9.314	592.717
Loyers contractuels annuels *	7.269	5.631	18.896	4.773	36.568	-	-

30 juin 2011

Patrimoine (x1.000€)	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	132.061	52.213	260.178	59.334	503.786	14.315	518.101
Loyers contractuels annuels *	7.143	5.326	15.480	3.940	31.889	-	-

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

Actif net par action (en €)

	30 juin 2012	30 juin 2011
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2010/2011, hors IAS 39	42,23	38,81
Dividende 2010/2011 payé en octobre 2011	0,00	1,66
Impact IAS 39	-4,94	-1,82
Actif net sur base de la juste valeur	37,29	38,65

Nombre d'actions

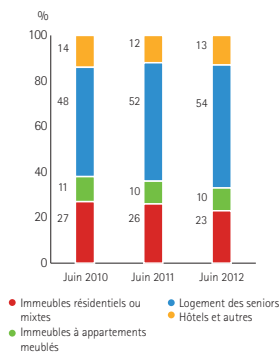
	30 juin 2012	30 juin 2011
Nombre d'actions en circulation*	7.175.730	7.089.195
Nombre total d'actions**	7.177.208	7.090.915
Nombre total d'actions cotées en bourse	7.090.915	7.046.672
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	7.152.918	6.470.130
Nombre de droits au dividende***	7.153.096	6.470.303

* Après déduction des actions propres

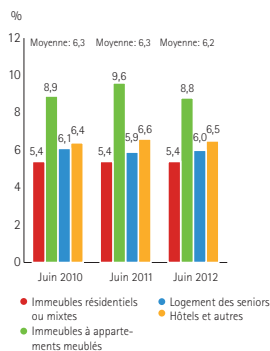
** 86.293 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon qui aura lieu en octobre 2012.

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

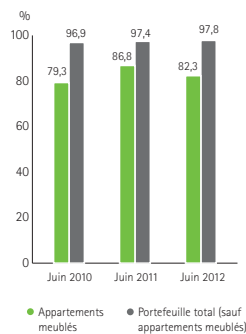
Répartition par secteur d'activité sur base de la juste valeur



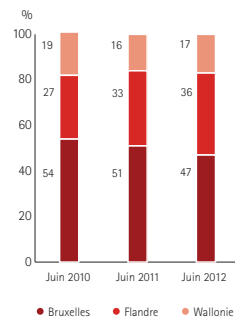
Rendement brut sectoriel sur base de la juste valeur*



Taux d'occupation



Répartition géographique sur base de la juste valeur



* Sur base de la valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois, augmentée du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés. Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est 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 pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1 000 €)	30 juin 2012	30 juin 2011
Revenus locatifs	34.340	28.857
Charges relatives à la location	-51	-36
Résultat locatif net	34.289	28.821
Charges opérationnelles*	-8.119	-7.129
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	26.170	21.692
Marge d'exploitation** %	76%	75%
Résultat financier hors IAS 39	-10.796	-9.523
Impôts	-54	-80
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	15.320	12.089
Nombre de droits au dividende***	7.153.096	6.470.303
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	2,14	1,87
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	15.320	12.089
Impact IAS 40 ****	9.423	8.825
Impact IAS 40: résultat sur vente d'immeubles de placement	54	0
Impact IAS 39 *****	-9.459	4.407
Résultat net (part du groupe)	15.338	25.321
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	7.152.918	6.470.130
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,14	3,91

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

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

*** Calculé sur base du dividende pro rata temporis des actions émises au cours de l'exercice.

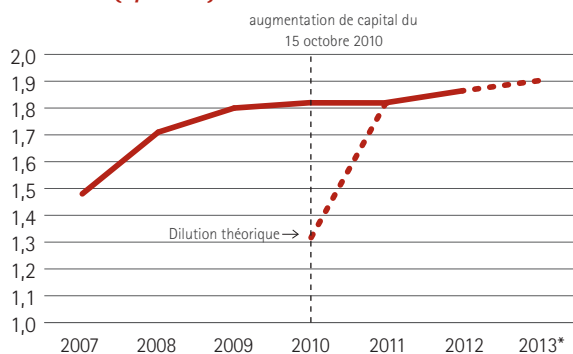
**** Variation de la juste valeur des immeubles de placement.

***** Variation de la juste valeur des instruments de couverture.

Bilan consolidé (x 1 000 €)	30 juin 2012	30 juin 2011
Immeubles de placement (juste valeur)	592.717	518.101
Autres actifs repris dans le ratio d'endettement	16.337	12.526
Autres actifs	38	245
Total des actifs	609.092	530.872
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	303.023	286.897
Impact IAS 39*	-35.447	-12.928
Capitaux propres	267.576	273.969
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	303.921	241.218
Autres passifs	37.595	15.685
Total des capitaux propres et du passif	609.092	530.872
Ratio d'endettement (%)	49,9%	45,5%

* Juste valeur des instruments de couverture.

Dividende (€/action)



* Prévission (voir section 11 du rapport de gestion consolidé du présent rapport financier annuel).

593 MILLIONS €

Juste valeur des immeubles de placement.

18 ANS

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

1,86 €/ACTION

Dividende proposé 2011/2012, représentant un pay-out ratio prudent de 84 %.

Lettre aux actionnaires

Chers actionnaires,

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, développée autour de deux tendances démographiques de fond que sont l'attrait de la ville et le vieillissement de la population, ont continué à lui valoir tout au long de l'exercice la confiance du marché, comme le démontrent les financements bancaires conclus ou renégociés depuis le 1^{er} juillet 2011 totalisant 180 millions €, les deux opérations immobilières ayant renforcé le capital social à hauteur de 4 millions €, et la performance de l'action en bourse, dont le cours est passé de 41,50 € au 30 juin 2011 à 48,50 € un an plus tard.

La société a poursuivi sa politique d'investissement dynamique tout en conservant un taux d'endettement adéquat, passé de 45,5 % au 30 juin 2011 à 49,9 % au 30 juin 2012.

Parmi les 65 millions € investis en 2011/2012, mentionnons l'acquisition en Flandre orientale (et plus précisément à Laarne et Sint-Martens-Latem) d'un important portefeuille de 29 millions € dans le secteur du logement des seniors loué à Armonea (un acteur de référence dans le monde des soins aux seniors), et l'acquisition d'un immeuble à appartements meublés de 7 millions € idéalement situé au cœur du Quartier Léopold, qui constitue le premier quartier d'affaires de Bruxelles et où sont établies les principales institutions de l'Union européenne.

Les 65 millions € cités ci-dessus comprennent également les montants investis (25 millions €) dans l'exécution de projets de développement importants, dont quatre ont été réceptionnés au cours du second semestre. La concrétisation de ces projets, initiés au cours des exercices précédents, illustre la vision immobilière à long terme qu'Aedifica développe pour les sites lui appartenant, en partenariat avec ses principaux locataires.

- L'extension (en deux phases) de la maison de repos Séniorerie La Pairelle à Wépion (acquise en 2008 avec deux parcelles de terrain adjacentes) permettra à son

exploitant (le groupe Armonea) de doubler à terme la capacité d'accueil du site, idéalement situé près de Namur, sur les berges de la Meuse. La phase I du projet a été achevée et réceptionnée en janvier dernier. Aedifica a maintenant débuté la rénovation et l'extension du bâtiment initial acquis en 2008 (phase II du projet).

- L'extension (en deux phases) de la Résidence Exclusiv à Evere, développée sur un terrain contigu (acquis fin 2008) à celui de la construction initiale (acquise début 2008) a d'ores et déjà permis à son exploitant (le groupe Senior Living Group, un autre acteur de référence dans le monde des soins aux seniors) de quasiment augmenter de moitié le nombre de résidents. La phase I du projet a été achevée et réceptionnée en mars dernier. Le budget résiduel réservé pour l'extension de cette maison de repos a aussi permis de financer la construction d'un étage supplémentaire sur la construction initiale (phase II du projet).
- La nouvelle maison de repos Pont d'Amour à Dinant, exploitée par le groupe Armonea, a été développée sur un terrain acquis en 2010, idéalement situé à proximité du centre historique de Dinant et de sa citadelle tout en étant entouré d'un joli cadre verdoyant. L'immeuble, qui est maintenant achevé (phase I), a été réceptionné en plusieurs étapes qui se sont clôturées début avril 2012. Le terrain présente encore un important potentiel de développement (phase II).
- L'extension de l'hôtel Martin's Klooster à Leuven (acquis en 2006) a été réalisée en exécution d'une convention cadre conclue en 2007 avec l'exploitant du site, le groupe Martin's Hotels. Les travaux ont débuté en 2009 ; le chantier s'est achevé et a été réceptionné mi-avril 2012. Le Martin's Klooster constitue désormais un hôtel unique en son genre, au cœur de la vieille ville de Leuven, « 4 étoiles », comptant 103 chambres (dont 64 nouvelles), un nouveau centre de conférence, un lounge bar, un nouveau lobby réception, une nouvelle orangerie dédiée aux événements et un nouveau parking privé souterrain de 50 places.

Tout ceci a permis de porter la juste valeur des immeubles de placement à 593 millions € au terme de l'exercice (contre 518 millions € au début de la période). Les projets de développement encore à réaliser dans les quelques années à venir représentent en outre une enveloppe de près de 124 millions €, dont 94 % sont pré-loués. Citons ici à titre d'illustration les deux derniers projets annoncés par la sicafi, à savoir la construction prévue à Tervuren d'un centre d'habitation et de soins de 120 lits et de 40 appartements de résidence-service pour un budget de 24 millions €, et la construction d'un immeuble à appartements dans le quartier Louise à Bruxelles pour un budget de 4 millions €. Vu son taux d'endettement actuel et les excellentes relations que la sicafi entretient avec ses banquiers, Aedifica dispose d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter ces projets de développement sur base des capitaux propres existants.

Parallèlement à la réalisation de ses investissements, Aedifica continue à gérer au mieux son patrimoine, qu'il s'agisse des immeubles résidentiels ou mixtes, des immeubles à appartements meublés, du logement des seniors (qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de juste valeur ou de revenus locatifs), ou des hôtels. Ceci se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs (soutenus par un taux d'occupation de 97,8 % pour la partie non meublée du portefeuille, et de 82,3 % pour sa partie meublée), par une marge d'exploitation à nouveau en hausse (76 % contre 75 % un an auparavant) et par des frais financiers maîtrisés. Le résultat net (hors éléments « non cash » dus à l'application des normes comptables sur les instruments financiers et sur les immeubles de placement), a dès lors pu atteindre 15,3 millions € (contre 12,1 millions € au 30 juin 2011), ou encore 2,14 € par action (contre 1,87 € par action au 30 juin 2011), bien supérieur aux prévisions de 1,88 € par action.

Aedifica doit bien évidemment ses bons résultats 2011/2012 à l'enthousiasme, la compétence et l'engagement de toutes ses collaboratrices et de tous ses collaborateurs, qui n'ont à nouveau pas ménagé leurs efforts pour assurer le développement de la sicafi au cours de cet exercice. Le conseil d'administration peut exprimer, 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 1,86 € par action, supérieur aux prévisions (qui étaient de 1,82 € par action).

Par ailleurs, relevons deux indicateurs supplémentaires qui n'ont pas eu d'incidence sur le niveau du dividende proposé : la variation de juste valeur des immeubles de placement (valorisation à dire d'experts) a représenté une plus-value latente (c'est-à-dire « non cash ») de 1,58 % sur un an, soit plus de 9 millions € pris en résultat, tandis que la baisse importante des taux d'intérêt au cours de l'exercice a quant à elle généré des moins-values latentes importantes (23 millions €, dont le tiers pris en résultat) sur les instruments financiers de couverture souscrits dans le cadre d'une politique de couverture qui se veut prudente, à une époque où les taux se trouvaient à des niveaux certes intéressants mais sensiblement plus hauts qu'au 30 juin dernier. Par conséquent, le résultat net d'Aedifica s'est élevé à 15,3 millions € (contre 25,3 millions € en 2010/2011).

Pour 2012/2013, dans l'environnement de crises à répétitions que le monde connaît actuellement, le conseil d'administration table sur un dividende en légère augmentation à 1,90 € par action, soutenu par un résultat net (hors éléments « non cash » dus à l'application des normes comptables sur les instruments financiers et sur les immeubles de placement) en progression.

De plus, de nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica qui a été plébiscitée par le marché, sont à portée de main. Mais la saisie de telles opportunités devrait idéalement reposer sur une base de capitaux propres élargie, permettant de conserver un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55%. C'est dans ce contexte que le conseil d'administration de la sicafi a demandé au management exécutif d'élaborer différents plans de financement par capitaux propres, et de prendre les contacts préliminaires nécessaires. A ce stade-ci, aucune décision précise n'a été prise. La société informera en temps utile ses actionnaires, et le marché en général à ce sujet.

Résidence de Gerlache



543
appartements

Aedifica investit dans des immeubles résidentiels ou mixtes situés dans les quartiers animés, centraux et facilement accessibles des principales villes belges. 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. La sicafi possède ainsi 543 appartements principalement situés à Bruxelles et Anvers, mais aussi dans des villes telles que Namur et Arlon.

Aedifica s'intéresse principalement aux immeubles neufs ou entièrement rénovés et suffisamment grands qui offrent une bonne rentabilité grâce à leur potentiel de plus-value.

Aedifica agit aussi en amont, en investissant dans des projets en état futur d'achèvement à haute valeur ajoutée. Les immeubles résidentiels ou mixtes apportent un potentiel important de plus-value, notamment par la possibilité de procéder à des ventes à la découpe d'immeubles acquis en bloc.

Sablon

Au cœur de Bruxelles, la sicafi est propriétaire d'un immeuble très visible, situé à l'angle du Grand Sablon et de la rue de la Régence, dans un des quartiers les plus touristiques, commerçants et animés de la capitale de l'Europe, et conçu par le célèbre architecte Jo Crepain.

Immeubles résidentiels ou mixtes



Sablon

Résidence Palace



Principalement à
Bruxelles et Anvers,
générant un rendement
locatif brut de 5,4 %.

Outre 30 appartements, l'immeuble abrite The Mercedes House et héberge une brasserie de luxe animée par un chef étoilé.

Résidence Palace

Situé à Bruxelles, dans le quartier Léopold et à côté du siège des institutions européennes, cet immeuble de prestige (totalement rénové en 2006 et partiellement classé) comprend 57 appartements. Sa localisation, couplée à son cachet des années 1920, attire particulièrement les expatriés travaillant pour ou autour desdites institutions, recherchant un logement de longue durée.

Résidence de Gerlache

Cet immeuble comprenant 75 appartements et des surfaces commerciales a été réceptionné en 2011. Il bénéficie d'une excellente localisation à Bruxelles, à mi-chemin entre le quartier européen et l'OTAN. Il a été réalisé pour le compte d'Aedifica par une filiale du groupe Atenor dans le cadre d'un accord de principe conclu dès 2007. Ce développement réalisé sur un ancien site industriel a participé à la revitalisation de son quartier.



Louise 270

295
appartements

Les immeubles à appartements meublés répondent à la présence à Bruxelles des institutions européennes, de l'OTAN et de nombreux QG d'entreprises internationales, et au besoin de logement spécifique de la communauté expatriée.

Ce type de clientèle et les contrats de location souvent de plus courte durée améliorent la diversification du profil des locataires et permettent de générer des rendements locatifs plus intéressants.

Les immeubles faisant partie de ce type d'exploitation sont de véritables immeubles à appartements qui pourraient

faire l'objet de locations « non meublées » ou de ventes à la découpe.

Quartier Louise/Châtelain

Aedifica dispose de 210 appartements meublés, idéalement situés dans le quartier Louise et de la place du Châtelain à Bruxelles. Outre les immeubles Livourne et Louise 270 illustrés ci-dessus, la sicafi possède dans ces quartiers le complexe de la rue Souveraine, et les immeubles Louise 130, Louise 135 et Vallée 48.

Immeubles à appartements meublés



Livourne 20-24

Résidence Chamaris



à Bruxelles, générant un rendement locatif brut de 8,8 %

Quartier des fleurs

Aedifica exploite deux immeubles comptant 62 appartements meublés dans le quartier des fleurs, idéalement situés à proximité de l'OTAN, du « business parc » de Diegem et de l'Aéroport de Zaventem.

Quartier Léopold

En octobre 2011, Aedifica a acquis la Résidence Chamaris située au cœur du quartier Léopold qui constitue le premier quartier d'affaires de Bruxelles et où sont établies les principales institutions de l'Union Européenne. Cet

immeuble de 23 appartements meublés était initialement un immeuble de bureaux des années 1960, rénové et reconverti en 2009/2010.



Ter Venne

37
sites

La professionnalisation et la consolidation du marché du logement des seniors est en plein essor, et Aedifica y participe activement en tant qu'investisseur immobilier. Aedifica négocie des contrats à long terme indexés et non résiliables (principalement sous forme d'emphytéoses, d'une durée minimale initiale de 27 ans) avec des exploitants professionnels et spécialisés, générant des rendements locatifs nets élevés.

En investissant en maisons de repos et en résidences-services, Aedifica répond à la fois aux attentes des opérateurs mais aussi à la demande grandissante liée à l'évolution démographique. Le vieillissement de la

génération du baby-boom progresse en effet, tant en Belgique qu'en Europe, pour atteindre un pic en 2050.

Province de Flandre Orientale

En septembre 2011, Aedifica a réalisé une nouvelle opération d'envergure par l'acquisition de deux centres d'habitation et de soins et d'un immeuble de résidence-services situés à Sint-Martens-Latem et à Laarne. Les deux sites sont exploités par le groupe Armonea, acteur de référence en Belgique dans le monde des soins aux seniors. Le site de Laarne fera encore l'objet d'extensions. Les deux sites totaliseront à terme 249 unités de logement.

Logement des seniors

Séniorerie La Pairelle



répartis sur tout le
pays, générant un
rendement locatif net
de 6,0 %.



Larenshof

Province de Namur

L'extension (en deux phases) de la maison de repos Séniorerie La Pairelle à Wépion (acquise en 2008 avec deux parcelles de terrain adjacentes) permettra au groupe Armonea de doubler à terme la capacité d'accueil du site, idéalement situé près de Namur, sur les berges de la Meuse. La phase I du projet a été achevée et réceptionnée en janvier 2012. Aedifica a maintenant débuté la rénovation et l'extension du bâtiment initial acquis en 2008 (phase II du projet).

Parallèlement, la sicafi a développé pour le groupe Armonea la nouvelle maison de repos Pont d'Amour à Dinant sur un terrain acquis en 2010, idéalement situé à proximité du centre historique de Dinant et de sa citadelle, et entouré d'un joli cadre verdoyant. L'immeuble, qui est maintenant achevé (phase I), a été réceptionné en plusieurs étapes qui se sont clôturées début avril 2012. Le terrain présente encore un important potentiel de développement (phase II).



Martin's Klooster

6 hôtels

Aedifica investit dans le secteur de l'hôtellerie dans le cadre de contrats à long terme indexés et non résiliables (principalement sous forme d'emphytéoses, d'une durée minimale initiale de 27 ans) avec deux exploitants professionnels et spécialisés.

Même si ce secteur ne constitue pas de l'immobilier résidentiel à proprement parler, il correspond au souhait d'Aedifica de répondre aux différents besoins en matière de logement. La sicafi possède deux grands hôtels situés dans deux des villes les plus touristiques de Flandre, ainsi que quatre hôtels situés dans le Limbourg.

Ce secteur comprend aussi d'autres petits immeubles (bureaux, immeuble semi-industriel et réserves foncières).

Martin's Klooster et Martin's Brugge

Le groupe Martin's Hotels exploite deux hôtels 3 et 4 étoiles appartenant à Aedifica situés au cœur du centre historique de Bruges et de Louvain.

L'extension de l'hôtel Martin's Klooster (acquis en 2006) a été réalisée en exécution d'une convention cadre conclue en 2007 avec l'exploitant du site. Les travaux ont débuté en 2009. Le chantier s'est achevé et a été réceptionné mi-avril 2012. Le Martin's Klooster constitue désormais un hôtel unique en son genre, au cœur de la vieille ville de Louvain, 4 étoiles, comptant 103 chambres (dont 64 nouvelles), un nouveau centre de conférence, un lounge bar, un nouveau lobby réception, une nouvelle orangerie

Hôtels et autres

Eburon



Martin's Klooster

à Bruges, Louvain et
dans le Limbourg,
générant un
rendement locatif net
de 6,5 %.

dédiée aux événements et un nouveau parking privé souterrain de 50 places.

Different Hotel Group

Different Hotel Group exploite quatre hôtels 3 et 4 étoiles appartenant à Aedifica situés dans la province du Limbourg. L'hôtel Carbon est un hôtel design 4 étoiles situé dans le centre-ville de Genk. Cet hôtel a gagné en 2008 le prix européen du meilleur design intérieur de restaurant et a par ailleurs été nommé parmi les 50 meilleurs nouveaux hôtels du monde par le magazine Forbes Traveler. L'hôtel Eburon est un hôtel design d'excellente qualité dans le centre-ville de Tongres. Il s'agit d'un ancien couvent qui a été entièrement rénové et transformé en hôtel 4 étoiles.

Il a servi de décor à la série télévisée « Dag en Nacht » diffusée sur VTM en 2010, ainsi qu'au jeu télévisé « Mijn Restaurant ! 2011 » sur la même chaîne.

Rapport de gestion consolidé¹

65 Mio €

Investis sur l'exercice

34,3 Mio €

Revenus locatifs supérieurs
aux prévisions

98 %

Taux d'occupation record pour
la partie non meublée du portefeuille

593 Mio €

Juste valeur des immeubles de
placement

1,86 €
/action

Dividende proposé en 2011/2012

180 Mio €

Financements bancaires conclus ou
renégociés depuis le début de
l'exercice 2011/2012

9 Mio €
+ 1,58 %

Variation positive de la juste valeur
des immeubles de placement en
exploitation

Carbon

- Taux d'occupation record de 98 % pour la partie non meublée du portefeuille et à un niveau de 82 % pour les immeubles à appartements meublés.
- Revenus locatifs, marge d'exploitation et résultat hors IAS 39 et IAS 40 supérieurs aux prévisions.
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation de 9 millions €, soit +1,58 %.
- 65 millions € investis au cours de l'exercice 2011/2012, notamment pour trois acquisitions d'immeubles récents et pour la mise en exploitation de quatre immeubles neufs développés par la sicafi.
- Juste valeur des immeubles de placement de 593 millions €, en augmentation de 75 millions € par rapport au 30 juin 2011.
- Financements bancaires de 180 millions € mis en place ou renégociés depuis le début de l'exercice 2011/2012.
- Proposition de dividende de 1,86 € par action, en augmentation par rapport à l'exercice précédent et aux prévisions pour l'exercice 2011/2012.

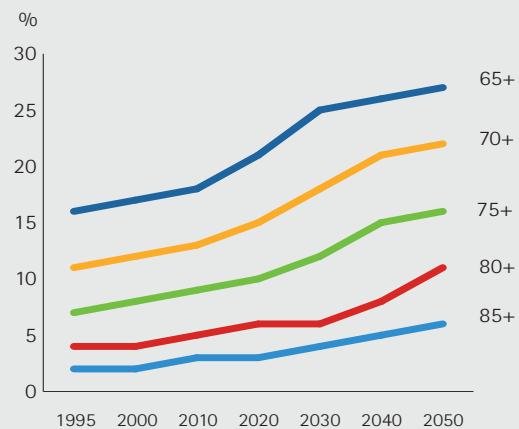
1. Stratégie

1.1. Diversification dans sa spécialisation

Aedifica se profile comme la principale société cotée belge investissant en immobilier résidentiel.

Aedifica a pour objectif la création d'un portefeuille équilibré d'immeubles principalement résidentiels générant des revenus récurrents stables tout en offrant un potentiel important de plus-values. Elle s'inspire de tendances démographiques de fond que sont l'attrait de la ville et le vieillissement de la population. A titre d'illustration de ces tendances, le Bureau fédéral du Plan prévoit une augmentation importante de la population

à Bruxelles qui devrait dépasser 1,2 million d'habitants dès 2020, tandis que le vieillissement de la génération du baby-boom progresse en Belgique et en Europe pour atteindre un pic en 2050.



Source: Pacolet, J. et al. (2004) dans Het grijze goud (Itinera Institute 2010)

Les effets de ces évolutions démographiques sur les besoins de logement en général et sur les besoins de logement spécifiques pour une population vieillissante déterminent les thèmes principaux de la stratégie d'investissement d'Aedifica.

Pour réaliser son objectif, Aedifica a identifié quatre pôles stratégiques dans lesquels elle concentre ses investissements : les immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges, les immeubles à appartements meublés situés à Bruxelles, le logement des seniors et les hôtels. La diversification recherchée par Aedifica s'articule autour de ces quatre pôles stratégiques, qui permettent d'adapter la politique d'investissement en fonction des opportunités de marché et de l'évolution de la conjoncture économique. Le poids relatif de chaque pôle stratégique peut donc varier d'une année à l'autre en fonction des circonstances.

Cette stratégie de spécialisation dans le marché résidentiel et de diversification dans le choix des investissements 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 garantissant des revenus stables et récurrents.

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

a. Les immeubles résidentiels ou mixtes

Dans ce marché résidentiel « classique », Aedifica recherche des immeubles à appartements, de préférence sans copropriété, situés dans les quartiers animés, centraux et facilement accessibles des principales villes du pays. Ces investissements sont réalisés de deux façons :

L'acquisition d'immeubles existants

Aedifica s'intéresse principalement aux immeubles récents et suffisamment grands qui garantissent une bonne rentabilité. 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. Aedifica acquiert également des patrimoines immobiliers entiers pour n'en conserver ensuite que les biens s'inscrivant parfaitement dans sa stratégie.

La construction d'immeubles

Aedifica peut agir en amont, en investissant dans des projets en état futur d'achèvement, afin de bénéficier pleinement de leur rendement et de s'assurer de la qualité des biens.

Ce pôle stratégique des immeubles résidentiels ou mixtes en centre-ville apporte un potentiel important de plus-value, notamment par la possibilité de procéder à des ventes à la découpe d'immeubles acquis en bloc.

b. Les immeubles à appartements meublés

Dans le marché des appartements meublés, Aedifica sélectionne des immeubles situés à Bruxelles, dans les quartiers cotés de la capitale, particulièrement appréciés des expatriés et des hommes d'affaires (« business flats »). En effet, ce type de logement touche principalement une clientèle internationale et professionnelle qui recherche un logement confortable, facilitant le séjour. Ce type de clientèle et les contrats souvent de plus courte durée favorisent la diversification au niveau des locataires et permettent de générer des rendements locatifs plus intéressants. Il ne s'agit cependant pas d'une activité hôtelière, mais bien de la location d'appartements. Les immeubles faisant l'objet de ce type d'exploitation meublée sont de véritables immeubles à appartements qui pourraient faire l'objet de locations « non meublées » ou de ventes à la découpe.

Pour le développement de son portefeuille d'immeubles à appartements meublés, la sicafi prend également en considération d'autres grandes villes belges fréquentées par les expatriés et les hommes d'affaires, telles qu'Anvers.

c. Le logement des seniors

La professionnalisation et la consolidation de ce marché est en plein essor, et Aedifica y participe activement comme acquéreur de bâtiments, notamment à travers des opérations de sale and rent back, ou en investissant en amont dans la construction de nouveaux immeubles. Aedifica négocie en effet des contrats à long terme (principalement sous forme de baux emphytéotiques) avec des exploitants professionnels et spécialisés. Ces investissements fournissent un rendement triple net (voir lexique), les frais et le chômage locatif étant à charge des exploitants. Le caractère prévisible de ces contrats compense donc une grande part des risques liés à la location d'appartements à plus court terme, notamment en ce qui concerne la fluctuation du taux d'occupation (le logement des seniors ayant connu jusqu'ici un taux d'occupation constant à 100 %). En tant qu'investisseur immobilier, Aedifica répond à la fois aux attentes des opérateurs mais aussi à la demande grandissante liée à l'évolution démographique en investissant tant en « maisons de repos » qu'en « 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 ;
- 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.

Le marché du logement des seniors génère pour Aedifica des revenus récurrents stables et nécessaires pour assurer la distribution du dividende. Les perspectives de croissance dans ce secteur sont encore considérables, la part de marché d'Aedifica (en termes de nombre de lits), deuxième plus gros investisseur immobilier privé en maisons de repos en Belgique, ayant été estimée par DTZ Research à

1,6% en août 2009. Sur base du nombre de lits agréés par l'INAMI, la part de marché d'Aedifica au 30 juin 2012 peut être estimée à environ 2,5 %.

d. Hôtels et autres

Aedifica a également investi dans le secteur de l'hôtellerie dans le cadre de contrats à long terme (baux emphytéotiques) avec des exploitants professionnels et spécialisés. Même si ce secteur n'est pas considéré comme du résidentiel à proprement parler, il correspond au souhait d'Aedifica de répondre aux différents besoins en matière de logement.

Les hôtels appartenant à Aedifica sont idéalement situés dans le centre de villes comme Bruges, Louvain, Genk et Tongres, ou encore à proximité immédiate de Maastricht. Ces localisations sont cohérentes avec les deux tendances démographiques de fond mentionnées plus haut, car elles bénéficient tant de l'intérêt renouvelé pour les villes que des séjours des nombreux seniors qui se prêtent volontiers aux joies des city-trips.

1.2. Politique de croissance

Entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2011, Aedifica a réussi à se hisser de la 36ème à la 15ème place dans le classement des 100 plus gros portefeuilles immobiliers en Belgique (selon le « Investors Directory 2012 », édité par Expertise Immo Media en janvier 2012).

Aedifica veut poursuivre sa croissance afin de bénéficier des avantages liés à la taille, à savoir :

- Une meilleure liquidité – critère important pour les investisseurs ;
- Une dilution des risques ;
- Une capacité de saisir plus facilement les opportunités de marché ;
- Une amélioration de la gestion du portefeuille en s'entourant de collaborateurs et de partenaires de haut niveau ;
- Un revenu stable et une rentabilité optimale pour les actionnaires, grâce à une meilleure couverture des coûts fixes.

1.3. Développements stratégiques possibles

Aedifica étudie la possibilité d'investir dans de nouveaux secteurs du marché immobilier belge et évalue en permanence les besoins générés par l'évolution démographique. Les nouveaux secteurs qui pourraient intéresser la sicafi devraient être résidentiels ou combiner des fonctions de logements avec des fonctions fonctions de soins et/ou d'accueil.

Aedifica étudie également la possibilité d'investir dans d'autres marchés géographiques que la Belgique. Conformément à la législation fiscale en vigueur, les dividendes d'Aedifica bénéficient d'un taux de précompte mobilier de 0 %. La réglementation belge accorde cette exonération de retenue à la source aux sicafi belges qui investissent au moins 60 % de leurs actifs dans des biens immeubles résidentiels situés sur le territoire belge. Dans un communiqué de presse du 28 janvier 2010, la Commission européenne a fait savoir qu'elle demanderait à la Belgique de modifier ses dispositions fiscales en matière d'exonération de précompte mobilier sur les dividendes distribués par les sicafi résidentielles, qui donneraient lieu, selon la Commission européenne, à un traitement discriminatoire et constituerait une entrave à la libre prestation des services parce qu'elle inciterait les résidents belges à investir dans les sicafi résidentielles belges et dissuaderait les sicafi résidentielles belges d'investir dans des immeubles situés à l'étranger. La Commission européenne ne vise donc pas l'exonération de la retenue à la source, mais bien les conditions d'octroi de cette exonération. Un changement de la législation fiscale belge pourrait influencer sur la stratégie de la sicafi en lui permettant d'investir librement, notamment sans la contrainte des limites quantitatives actuelles, dans d'autres pays européens. On ne peut donc exclure qu'une modification de la législation belge entraîne une perte totale ou partielle de ce régime d'exonération et, par voie de conséquence, l'obligation de retenue d'un précompte mobilier sur les dividendes distribués. A noter qu'à la date de rédaction du présent rapport financier annuel, Aedifica n'avait pas connaissance de l'état d'avancement des discussions menées par les autorités belges à ce sujet.

2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2012

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2012

Les opérations sont plus amplement décrites dans les communiqués de presse disponibles sur www.aedifica.be. Aucune des valeurs conventionnelles d'acquisition mentionnées dans cette section ne dépasse la valeur d'investissement estimée par l'expert indépendant d'Aedifica.

2.1.1. Acquisitions

- 7 septembre 2011 : 2 centres d'habitations et de soins et 1 immeuble de résidence-services

Le 7 septembre 2011, Aedifica a réalisé l'acquisition de deux centres d'habitation et de soins et d'un immeuble de résidence-services situés en Flandre orientale :

- D'une part, Ter Venne, un centre d'habitation et de soins en phase d'achèvement, situé à Sint-Martens-Latem. Cet immeuble a une capacité de 100 unités (lits en maison de repos haut de gamme). Le projet fut totalement réceptionné fin novembre 2011.
- D'autre part, Larenshof, un centre d'habitation et de soins et un immeuble de résidence-services, situés à Laarne. Les phases I (maison de repos de 62 lits) et II (résidence-services de 29 appartements), déjà en exploitation, ont été réalisées en 2010/2011. Les phases III (extension de la maison de repos, 28 lits additionnels) et IV (construction de 30 appartements de résidence-services) sont prévues pour mi-2013 et représentent un budget d'investissement additionnel de 7 millions €. Le site sera

composé à terme de 149 unités (90 lits en maison de repos et 59 appartements de résidence-services).

L'acquisition de ces deux sites a été réalisée par l'acquisition de 100 % des titres des sociétés Ter Venne SA et ALWN SA contre paiement en espèces. L'exploitant des deux sites est le groupe Armonea, sur base de contrats triple net, prenant la forme de baux emphytéotiques.

Armonea dispose d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin desdits contrats. La valeur d'acquisition des deux sites s'est élevée à 29 millions €. Le rendement locatif initial triple net pour cette opération s'élève à environ 6 %. L'impact de l'opération sur le taux d'endettement de la société a été de +3 %.

- 5 octobre 2011 : 1 immeuble à appartements meublés

Le 5 octobre 2011, Aedifica a réalisé l'acquisition de l'immeuble à appartements « Résidence Chamaris », situé au cœur du Quartier Léopold, qui constitue le premier quartier d'affaires de Bruxelles et où sont établies les principales institutions de l'Union européenne. La « Résidence Chamaris » est actuellement constituée de 23 appartements meublés, 2 rez-de-chaussée commerciaux et 27 emplacements de parking souterrains. L'immeuble, initialement un immeuble de bureaux construit dans les années '60, a été rénové et reconverti en immeuble à appartements en 2009/2010. Il fait l'objet d'une copropriété. L'opération concerne l'immeuble complet, à l'exception d'un des deux rez-de-chaussée commerciaux (183 m²). La valeur d'acquisition de cet immeuble (à l'exception du rez-de-chaussée commercial non concerné) s'est élevée à 7,1 millions € (7,5 millions €

Principales acquisitions au cours de l'exercice 2011/2012

7 septembre 2011 :
2 maisons de repos en Flandre orientale :
Ter Venne et Larenshof



y compris le mobilier et l'équipement des appartements). Aedifica s'attend à pouvoir réaliser un rendement locatif brut de l'ordre de 9 % pour cet immeuble, en ligne avec le rendement brut moyen du portefeuille d'immeubles à appartements meublés de la sicafi, mais sur base de séjours de plus longue durée que dans les autres immeubles à appartements meublés. La commercialisation de ces appartements s'est très bien déroulée, comme le montre le taux d'occupation de 88 % réalisé entre la date d'acquisition et le 30 juin 2012.

L'acquisition a été réalisée par l'apport en nature de toutes les actions de la société Siracam SA. Cet apport a été rémunéré par l'émission de 86.293 nouvelles actions Aedifica pour une valeur de 3,4 millions €. Celles-ci sont entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale.

- 11 avril 2012 : 1 appartement non meublé

Le 11 avril 2012, Aedifica a fait l'acquisition d'un appartement de l'immeuble Ring situé Plantin-Moretuslei 107-115 à 2018 Anvers. Aedifica détient désormais 87 des 98 appartements de cet immeuble entré en portefeuille en 2007.

- 30 mai 2012 : 1 immeuble adjacent à une maison de repos

Le 30 mai 2012, Aedifica a réalisé l'acquisition d'un immeuble adjacent à la maison de repos Résidence Aux Deux Parcs à Jette (1090 Bruxelles) qui servira d'assiette à la réalisation d'une extension de la maison de repos.

La Résidence Aux Deux Parcs est située dans une zone résidentielle, verdoyante, entre le parc de la Jeunesse et le Square Léopold, et non loin de l'hôpital Brugmann. Elle

est mise à disposition d'une société du groupe Senior Living Group dans le cadre d'un bail emphytéotique triple net. L'immeuble acquis aujourd'hui pour une valeur d'acquisition de 1,0 million € a été intégré à cette emphytéose. Le rendement locatif initial pour cette opération s'élève à environ 6,5 % en équivalent « double net » estimé¹. Son financement s'est fait par le biais des lignes de crédit de la sicafi.

La sicafi prévoit un budget d'investissement de 665 k€ destiné aux travaux d'intégration des deux immeubles. Cette transaction est une belle illustration de la vision dynamique en matière d'investissements immobiliers qu'Aedifica développe en partenariat avec ses principaux locataires.

2.1.2. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

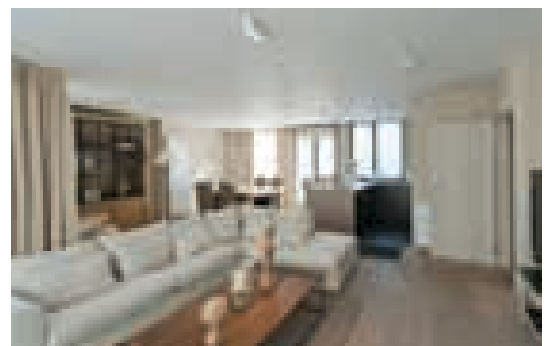
- 26 janvier 2012 : 1 maison de repos

L'extension (en deux phases) de la maison de repos Séniorerie La Pairelle à Wépion (acquise en 2008 avec deux parcelles de terrain adjacentes) permettra à son exploitant (le groupe Armonea, acteur de référence en Belgique dans le monde des soins aux seniors) de doubler à terme la capacité d'accueil du site, idéalement situé près de Namur, sur les berges de la Meuse. La phase I du projet a été achevée et réceptionnée le 26 janvier 2012. Elle a été construite selon les dernières normes en vigueur en matière d'isolation thermique et de performance énergétique et peut de plus être qualifiée d'immeuble à basse énergie (K=27). Le montant de l'investissement s'est élevé à 6,4 millions €. La capacité de la maison de

¹ Le rendement présenté est un rendement estimé sur la base d'un bail hypothétique de type « double net », l'entretien structurel étant supposé à charge du propriétaire.



5 octobre 2011 :
1 immeuble à appartements meublés
à Bruxelles : Résidence Chamaris



repos est actuellement inchangée à 51 lits agréés, les résidents ayant été transférés du bâtiment initial vers le nouveau. Un budget de 2,2 millions € est réservé pour la phase II du projet (rénovation et extension du bâtiment initial acquis en 2008).

- 8 mars 2012 : 1 maison de repos

L'extension (en deux phases) de la Résidence Exclusiv à Evere, développée sur un terrain contigu (acquis fin 2008) à celui de la construction initiale (acquise début 2008) a d'ores et déjà permis à son exploitant (le groupe Senior Living Group, acteur de référence en Belgique dans le monde des soins aux seniors) de quasiment augmenter de moitié le nombre de résidents. La phase I du projet a en effet été achevée et réceptionnée le 8 mars 2012, et la capacité de la maison de repos a été portée de 71 à 104 lits agréés. L'extension a été construite selon les dernières normes en vigueur en matière d'isolation thermique et de performance énergétique (K=31). Le budget résiduel réservé pour l'extension de cette maison de repos permettra de financer la construction d'un étage supplémentaire sur le bâtiment initial acquis en 2008 (phase II du projet) et d'encore augmenter la capacité de ce site bruxellois. Au total, le budget d'investissement réservé pour les phases I et II est de 3,2 millions €.

- 6 avril 2012 : 1 maison de repos

La nouvelle maison de repos Pont d'Amour à Dinant, exploitée par le groupe Armonea, a été développée sur un terrain acquis en 2010, idéalement situé à proximité du centre historique de Dinant et de sa citadelle tout en étant entouré d'un joli cadre verdoyant. L'immeuble, qui est maintenant achevé (phase I), a été réceptionné

en plusieurs étapes qui se sont clôturées le 6 avril 2012, et dispose de 74 lits agréés. Il a été construit selon les dernières normes en vigueur en matière d'isolation thermique (K=31). Le montant investi pour ce projet s'est élevé à 8,0 millions €, dont 7,4 millions € pour la phase I. Il dépasse le budget initialement prévu (6,7 millions € pour la phase I), la redevance emphytéotique étant augmentée à due concurrence. Ceci aura permis de réaliser un projet s'inscrivant dans une stratégie plus large de développement futur du foncier (phase II). Les terrains disponibles, déjà acquis par la sicafi en 2010, permettraient en effet de quasiment doubler la capacité de la maison de repos et de construire des appartements de résidence-services. Ce projet d'extension est actuellement à l'étude avec Armonea.

Par ailleurs, signalons que le groupe Armonea a transféré les lits et les résidents de la maison de repos Logis de Famenne (acquise par Aedifica en 2008) de Wanlin vers la nouvelle maison de repos de Dinant. Le groupe Armonea, qui continue à assumer ses obligations d'emphytéote de Logis de Famenne, examine différentes pistes de réaffectation du site de Wanlin, en concertation avec Aedifica.

- 16 avril 2012 : 1 hôtel

L'extension de l'hôtel Martin's Klooster à Leuven (acquis en 2006) a été réalisée en exécution d'une convention cadre conclue en 2007 avec l'exploitant du site, le groupe Martin's Hotels. Le projet prévoyait initialement la construction de 58 nouvelles chambres. Les travaux ont débuté en 2009 ; le chantier s'est achevé et a été réceptionné le 16 avril 2012. L'extension a été construite selon les dernières normes en vigueur en matière d'isolation thermique et de

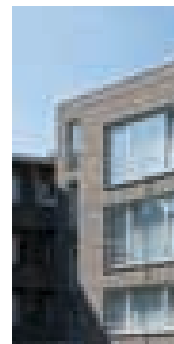
Réceptions au cours de l'exercice 2011/2012

26 janvier 2012 :

Extension d'une maison de repos à Wépion :
Séniorerie La Pairelle

8 mars 2012 :

Extension d'une maison de repos à Evere :
Résidence Exclusiv



performance énergétique (K=36 et 38). Le montant de l'investissement s'est élevé à 12,6 millions €. Il dépasse le budget prévu (12,0 millions €), la redevance emphytéotique étant augmentée à due concurrence. Ceci aura permis de réaliser un projet plus ambitieux (notamment en terme de nombre de chambres). Le Martin's Klooster constitue désormais un hôtel unique en son genre, au cœur de la vieille ville de Leuven, « 4 étoiles », comptant 103 chambres (dont 64 nouvelles), un nouveau centre de conférence, un lounge bar, un nouveau lobby réception, une nouvelle orangerie dédiée aux événements et un nouveau parking privé souterrain de 50 places.

2.1.3. Projets en cours

Le rapport immobilier du présent rapport financier annuel comprend un tableau décrivant les projets en cours au 30 juin 2012.

Les projets suivants ont été menés avec succès (voir 2.1.2.) :

- Séniorerie La Pairelle (maison de repos) ;
- Résidence Exclusiv (maison de repos) ;
- Pont d'Amour (maison de repos) ;
- Martin's Klooster (hôtel).

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- De Edelweis (extension d'une maison de repos à Begijnendijk) ;
- Rue Haute (rénovation d'un immeuble à appartements à Bruxelles) ;
- Koning Albert I (rénovation et extension d'une maison de repos à Dilbeek) ;
- Séniorerie La Pairelle (phase II, voir le point 2.1.2. ci-dessus) ;

- Résidence Exclusiv (phase II, voir le point 2.1.2. ci-dessus).

Dans le courant de l'exercice, les travaux d'extension ont débuté pour les projets suivants :

- l'extension de la maison de repos Eyckenborch à Gooik ;
- le projet de construction d'une nouvelle maison de repos à Wemmel.

2.1.4. Autres opérations

- 11 juin 2012 : cession de 1 appartement

Le 11 juin 2012, Aedifica a réalisé la vente d'un appartement de l'immeuble Broqueville 8 situé à Bruxelles qui faisait déjà l'objet d'une co-propriété. Cette cession a généré une plus-value nette de 27 % par rapport à la dernière juste valeur du bien, déterminée le 31 mars 2012. La plus-value nette de 54 k€ figure sur la ligne XVI « Résultat sur vente d'immeubles de placement » du compte de résultats consolidé. La sicafi détient désormais 7 appartements dans l'immeuble.

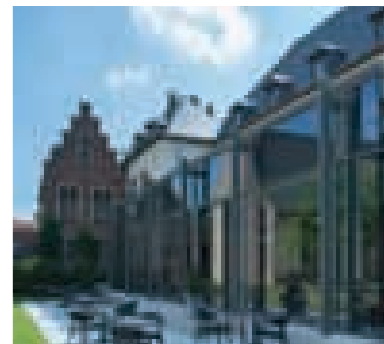
- 22 juin 2012 : cession de 3 appartements de résidence-services

Le 22 juin 2012, Aedifica a réalisé la vente de trois appartements de résidence-services de la maison de repos Larenschhof située à Laarne. La sicafi détient désormais 26 des 29 appartements de la résidence-services. Ce transfert fait suite à la levée d'une option d'achat accordée par la société propriétaire de l'immeuble avant son acquisition et son absorption par Aedifica. L'éventualité de la levée de cette option était prévue dans les conventions d'acquisition de ladite société. Cette cession n'a pas eu d'impact sur le compte de résultats de la sicafi.



6 avril 2012 :
Une nouvelle maison de repos à
Dinant : Pont d'Amour

16 avril 2012 :
Extension d'un hôtel à Leuven :
Hôtel Martin's Klooster



- 28 juin 2012 : Accord de principe portant sur 1 centre d'habitation et de soins

Le 28 juin 2012, Aedifica a conclu un accord de principe pour l'acquisition d'un projet de développement de centre d'habitation et de soins à Tervuren, dans le Brabant flamand. L'exécution de cet accord est encore soumise à la réalisation de certaines conditions suspensives, comme l'obtention d'un permis d'urbanisme définitif.

Après sa réalisation, le site comprendra jusqu'à 120 lits de maison de repos et 40 appartements de résidence-services. La réception provisoire de l'immeuble est prévue en 2014/2015.

Aedifica acquerra le projet de développement via la prise de contrôle de la société Tervuren Invest SPRL, qui détient des options sur des terrains sis Hertenbergstraat à Tervuren. Cette prise de contrôle se fera d'une part par l'apport en nature d'une partie des titres de la société Tervuren Invest SPRL dans la sicafi, et d'autre part par l'acquisition du solde des titres de la société Tervuren Invest SPRL contre paiement en espèces. Tervuren Invest SPRL construira, en qualité de maître d'ouvrage, le nouveau centre d'habitation et de soins en collaboration avec Armonea, qui assumera le rôle de maître d'ouvrage délégué.

L'exploitant du nouveau site sera le groupe Armonea, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans.

La valeur d'acquisition totale, c'est-à-dire le budget d'investissement pour l'acquisition des terrains et la réalisation de ce centre d'habitation et de soins, s'élèvera à 24 millions €. Le rendement locatif initial triple net pour cette opération s'élèvera à environ 6 %.

2.1.5. Financement

Cinq lignes bilatérales totalisant 120 millions € ont été mises en place avec BNP Paribas Fortis, ING et KBC au cours de l'exercice 2011/2012 :

- 26 août 2011 : ligne de crédit « revolving » de 15 millions € utilisable sous forme d'avances à terme fixe et fournie par BNP Paribas Fortis pour une durée de 3 ans se clôturant le 26 août 2014 ;
- 26 août 2011 : ligne de crédit « revolving » de 15 millions € utilisable sous forme d'avances à terme fixe et fournie par BNP Paribas Fortis pour une durée de 5 ans se clôturant le 26 août 2016 ;

- 24 octobre 2011 : ligne de crédit « revolving » de 30 millions € utilisable sous forme d'avances à terme fixe et fournie par KBC Bank pour une durée de 4 ans se clôturant le 31 octobre 2015 ;
- 23 janvier 2012 : ligne de crédit « revolving » de 30 millions €, utilisable sous forme d'avances à terme fixe et fournie par KBC Bank pour une durée de 5 ans se clôturant le 20 janvier 2017 ;
- 25 juin 2012 : ligne de crédit « revolving » de 30 millions €, utilisable sous forme d'avances à terme fixe d'une durée maximale de 6 mois et fournie par ING pour une durée de 4 ans se clôturant le 30 juin 2016.

Ces nouvelles lignes de crédit illustrent la relation forte et durable qu'Aedifica entretient avec ses banques.

Pour un aperçu à jour de la situation des lignes de crédit (comprenant la ligne de crédit conclue le 11 juillet 2012 et la ligne de crédit prolongée jusqu'au 30 juin 2014 le 14 août 2012), nous renvoyons le lecteur au point 2.2. « Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2012 » du présent rapport de gestion consolidé.

2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2012

2.2.1. Financement

Le 11 juillet 2012, une nouvelle ligne de crédit de 30 millions € de type « roll-over » a été fournie par BNP Paribas Fortis pour une durée de 4 ans se clôturant le 11 juillet 2016.

De plus, et comme prévu, les 60 millions € arrivés à échéance le 23 juillet 2012 ont effectivement été remboursés.

Le 14 août 2012, la ligne de crédit de 30 millions €, fournie par KBC Bank en 2010 et qui devait arriver à échéance le 31 mars 2013, a été prolongée jusqu'au 30 juin 2014.

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

- Juillet 2013 :	150
- Août 2013 :	30
- Juin 2014 :	30
- Août 2014 :	15
- Octobre 2015 :	30
- Juin 2016 :	30
- Juillet 2016 :	30
- Août 2016 :	15
- Janvier 2017 :	30
- 2021 :	<u>2</u>
	362

2.2.2. Acquisitions

Le 12 juillet 2012, l'assemblée générale d'Aedifica a procédé à la scission mixte de la société anonyme de droit belge Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (en abrégé SIFI LOUISE) visant notamment à entraîner le transfert à Aedifica d'un terrain d'approximativement 349 m² appartenant à SIFI LOUISE, situé à Bruxelles dans le quartier Louise, entre l'avenue Louise, la rue Vilain XIII et la rue du Lac, d'une valeur conventionnelle de 0,8 million €. Les plans et études préliminaires relatifs au projet résidentiel qu'il est envisagé de construire sur ledit terrain ont également été transférés à Aedifica.

Aucune dette n'a été transférée à la sicafi du fait de la scission mixte. 16.868 nouvelles actions Aedifica (donnant droit au dividende à partir du 12 juillet 2012 et devant être admises à la cotation après le détachement du coupon relatif au dividende de l'exercice 2012/2013) ont été émises à cette occasion.

Par conséquent, le nombre total d'actions Aedifica s'élève désormais à 7.194.076. Chacune de ces actions donne un droit de vote à l'assemblée générale, et le nombre total d'actions représente donc le dénominateur à des fins de notification dans le cadre de la réglementation en matière de transparence. A l'issue de cette opération, le capital social d'Aedifica s'élève à 184.930.164,13 €.

3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2012

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 2012

Durant l'exercice (1^{er} juillet 2011 – 30 juin 2012), Aedifica a augmenté son portefeuille d'immeubles de placement de 75 millions €, passant d'une juste valeur de 518 millions € à 593 millions € (soit, en valeur d'investissement de 532 millions € à 609 millions €). Cette croissance provient des acquisitions au cours du premier semestre de l'exercice 2011/2012, des projets de développement en cours et de l'appréciation des immeubles de placement qui continue à s'inscrire dans la tendance positive observée depuis le 1^{er} janvier 2010.

Au 30 juin 2012, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 123 biens, d'une surface bâtie totale de 293.000 m², constitués principalement de :

- 543 appartements non meublés ;
- 295 appartements meublés ;
- 35 maisons de repos comprenant 3.255 lits et 2 immeubles comprenant 61 appartements de résidence-services ;
- 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 54 % logement des seniors ;
- 33 % immeubles à appartements ou mixtes (dont 23 % d'immeubles à appartements non-meublés et 10 % d'immeubles à appartements meublés) ;
- 13 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 47 % à Bruxelles ;
- 36 % en Flandre ;
- 17 % en Wallonie.

Le taux d'occupation (voir lexique) de la partie non meublée du portefeuille s'élève à 97,8 % au 30 juin 2012, en légère augmentation par rapport au taux de 97,4 % enregistré au

Compte de résultats consolidé – schéma analytique (x 1 000 €)	30 juin 2012	30 juin 2011
Revenus locatifs	34.340	28.857
Charges relatives à la location	-51	-36
Résultat locatif net	34.289	28.821
Charges opérationnelles*	-8.119	-7.129
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	26.170	21.692
Marge d'exploitation** %	76%	75%
Résultat financier hors IAS 39	-10.796	-9.523
Impôts	-54	-80
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	15.320	12.089
Nombre de droits au dividende***	7.153.096	6.470.303
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	2,14	1,87
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	15.320	12.089
Impact IAS 40 ****	9.423	8.825
Impact IAS 40: résultat sur vente d'immeubles de placement	54	0
Impact IAS 39 *****	-9.459	4.407
Résultat net (part du groupe)	15.338	25.321
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	7.152.918	6.470.130
Résultat net par action (part du groupe – IAS 33 – €/action)	2,14	3,91

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

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

*** Calculé sur base du dividende pro rata temporis des actions émises au cours de l'exercice.

**** Variation de la juste valeur des immeubles de placement.

***** Variation de la juste valeur des instruments de couverture.

30 juin 2011. Des taux d'occupation record ont été enregistrés tout au long des quatre trimestres de l'exercice.

Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine atteint quant à lui 82,3 % sur l'exercice 2011/2012, en baisse par rapport au taux d'occupation de 86,8 % réalisé sur l'exercice 2010/2011 à la suite de l'amplification de la volatilité saisonnière (due au contexte économique morose) déjà signalée dans le rapport financier semestriel du 14 février 2012. Les taux d'occupation trimestriels ont montré à la fin de l'exercice une normalisation au-dessus de 80 % pour les immeubles à appartements meublés.

La durée résiduelle moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 18 ans, en hausse par rapport à celle du 30 juin 2011 (17 ans). Selon la « Belgian REIT Overview » (publié chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica se place de loin à la première position en termes de durée résiduelle moyenne des baux. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à très longue durée (comme les baux emphytéotiques) du portefeuille d'Aedifica.

3.2 Compte de résultats consolidé

Les états financiers consolidés sont fournis dans le présent rapport financier annuel. Les sections suivantes du rapport de gestion consolidé analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica. Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1^{er} juillet 2011 au 30 juin 2012. 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'élève à 34,3 millions € et est supérieur au chiffre d'affaires consolidé de 32,3 millions € de la prévision de l'exercice 2011/2012, publié dans le rapport de gestion consolidé du rapport financier annuel 2010/2011. Ceci se vérifie aussi en excluant les immeubles dont la contribution au chiffre d'affaires n'avait pas été budgétée (Chamaris, Ter Venne, Larenshof, Martin's Klooster et Duysburgh), soit 1,9 million €.

Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice s'inscrit en forte augmentation (+5,5 millions €, soit +19 % ou +2% à périmètre constant) par rapport au chiffre d'affaires réalisé sur la même période de l'exercice précédent. Cette évolution provient des quatre secteurs :

- immeubles résidentiels ou mixtes (+0,8 million €, soit +12 %, ou +2 % à périmètre constant) ;
- immeubles à appartements meublés (+0,3 million €, soit +5 %, ou -5 % à périmètre constant) ;
- logement des seniors (+4,0 million €, soit +30 %, ou +3 % à périmètre constant) ;
- hôtels et autres (+0,4 million €, soit +12 %, ou +7 % à périmètre constant) ;

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 34,3 millions € (+19 % par rapport au 30 juin 2011).

Le **résultat immobilier** atteint 32,6 millions € (30 juin 2011 : 27,5 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 29,5 millions € (30 juin 2011 : 24,6 millions €), soit une marge opérationnelle (voir lexique) de 86 % (30 juin 2011 : 85 %).

Après déduction des frais généraux de 3,4 millions € (30 juin 2011 : 2,9 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 21 % à 26,2 millions € (30 juin 2011 : 21,7 millions €), représentant une marge d'exploitation (voir lexique) de 76 % (30 juin 2011 : 75 %) et est fortement en avance sur les prévisions.

Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** de la sicafi s'élèvent à 10,7 millions € (30 juin 2011 : 9,1 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (4,2 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est en baisse par rapport à celui de l'exercice 2010/2011 (4,6 %) et est inférieur au taux d'intérêt effectif moyen pris en compte dans les prévisions (4,6 %). 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 du résultat hors IAS 39 et IAS 40 comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 10,8 millions € (30 juin 2011 : 9,5 millions €), conforme aux prévisions malgré le financement des acquisitions non budgétées, citées plus haut.

Conformément au régime particulier des sicafi, les **impôts** (54 k€ ; 30 juin 2011 : 80 k€) comprennent principalement l'impôt sur les dépenses non admises d'Aedifica.

Le **résultat hors IAS 39 et IAS 40** a atteint 15,3 millions € (30 juin 2011 : 12,1 millions €), soit 2,14 € par action (30 juin 2011 : 1,87 € par action). Ce résultat (absolu et par action) est fortement en avance par rapport aux prévisions 2011/2012 (13,3 millions € ou 1,88 € par action), grâce à l'excellent chiffre d'affaires réalisé, et à la maîtrise des coûts opérationnels et des frais financiers.

Le compte de résultats comprend, en outre, deux éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché qui peuvent connaître une forte volatilité d'un exercice à l'autre. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40) et de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (comptabilisés conformément à la norme IAS 39) :

- 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 2011 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2012) prise en résultat a été de + 1,58 %, soit + 9,1 millions € (30 juin 2011 : + 1,78 % ou + 8,8 millions €), qui continue à s'inscrire dans la tendance positive observée depuis le 1^{er} janvier 2010. Une variation de juste valeur de +0,4 million € a été enregistrée sur les projets de développement (contre +10 k€ pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse importante de 9,4 millions €

(contre + 8,8 millions € pour l'exercice précédent). Le **résultat sur vente d'immeuble de placement** provient des transactions décrites au point 2.1.4. du présent rapport de gestion consolidé.

- 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 (les couvertures à long terme permettent notamment de réduire le risque de taux d'intérêt sur le financement d'investissements générant des revenus à long terme, tels que les emphytéoses; pour rappel, la durée moyenne des baux d'Aedifica est de 18 ans) la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (interest rate swaps ou « IRS ») présentant au bilan une juste valeur passive de 18,0 millions €) qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, soit des produits dérivés (multi-callable interest rate swaps « multi-callable IRS », caps et collars) présentant au bilan une juste valeur active de 38 k€ et passive de 17,1 millions €) qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. La somme de la juste valeur des instruments de couverture est de 35.000 k€, repris pour 35.038 k€ sur la ligne I.C. du passif du bilan consolidé, et pour 38 k€ dans le montant de la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé. Selon le type d'instrument, l'**impact IAS 39** (variations de juste

valeur) entre le 30 juin 2011 et le 30 juin 2012 est soit pris en résultat (-9,5 millions €) soit pris directement en capitaux propres (-13,1 millions €, comme il ressort de l'état consolidé de variation des capitaux propres). Ces variations constituent une traduction purement comptable (sous la norme IAS 39), ponctuelle (au 30 juin 2012) et sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) de l'évolution de paramètres de marché.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 15,3 millions € (30 juin 2011 : 25,3 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33 et calculé en note annexe 26) est de 2,14 € (30 juin 2011 : 3,91 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi, atteint 15,9 millions € (30 juin 2011 : 12,6 millions €), calculé dans la note annexe 50. Compte tenu du droit au dividende prorata temporis des actions émises au cours de l'exercice, ceci représente un montant de 2,22 € par action (30 juin 2011 : 1,94 € par action).

3.3 Bilan consolidé

Au 30 juin 2012, l'actif du bilan d'Aedifica est composé à 97 % (30 juin 2011 : 98 %) d'**immeubles de placement**, évalués conformément à la norme IAS 40 (c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants) pour un montant de 593 millions € (30 juin 2011 : 518 millions €).

Bilan consolidé (x 1 000 €)	30 juin 2012	30 juin 2011
Immeubles de placement (juste valeur)	592.717	518.101
Autres actifs repris dans le ratio d'endettement	16.337	12.526
Autres actifs	38	245
Total des actifs	609.092	530.872
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	303.023	286.897
Impact IAS 39*	-35.447	-12.928
Capitaux propres	267.576	273.969
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	303.921	241.218
Autres passifs	37.595	15.685
Total des capitaux propres et du passif	609.092	530.872
Ratio d'endettement (%)	49,9%	45,5%

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

Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation (30 juin 2012 : 583 millions € ; 30 juin 2011 : 504 millions €), en augmentation de 79 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique pour 39 millions € par les opérations d'investissement (voir point 2 ci-dessus), pour 31 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2 ci-dessus) et pour 9 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (30 juin 2012 : 9 millions € ; 30 juin 2011 : 14 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2 ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 2.2.2 du rapport immobilier ci-dessous.

Les « autres actifs repris dans le ratio d'endettement » représentent 3 % du total du bilan (30 juin 2011 : 2 %).

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce à l'augmentation de capital d'octobre 2010. Il s'élève à 184 millions € au 30 juin 2012 (30 juin 2011 : 181 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 :

- 303 millions € hors impact IAS 39, en augmentation par rapport au 30 juin 2011 (287 millions €) ;

- ou à 268 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2011 : 274 millions €).

Au 30 juin 2012, les **dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi) s'élèvent à 304 millions € (30 juin 2011 : 241 millions €), dont 296 millions € (30 juin 2011 : 232 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la sicafi, détaillées en note annexe 40. Le **ratio d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 49,9 % au niveau consolidé (30 juin 2011 : 45,5 %) et 49,9 % au niveau statutaire (30 juin 2011 : 45,5 %). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65% du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 91 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 262 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 23 % avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la sicafi limitant le ratio d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 61 millions à actif constant, 153 millions à actif variable et -17 %.

Les **autres passifs** de 38 millions € (2011 : 16 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2012 : 35 millions € ; 30 juin 2011 : 13 millions €).

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

Actif net par action (en €)	30 juin 2012	30 juin 2011
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2010/2011, hors IAS 39	42,23	38,81
Dividende 2010/2011 payé en octobre 2011	0,00	1,66
Impact IAS 39	-4,94	-1,82
Actif net sur base de la juste valeur	37,29	38,65
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	7.175.730	7.089.195

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 38,65 € par action du 30 juin 2011 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2011, et doit donc être corrigé de 1,66 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2012. Ce montant correspond au montant total du dividende (11,8 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2011 (7.089.195) et est inférieur au montant des coupons n°6 et n°7 totalisant 1,82 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis).

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39 et après prise en compte du paiement du dividende 2010/2011 en octobre 2011, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 42,23 € au 30 juin 2012 contre 38,81 € par action au 30 juin 2011.

3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

Le tableau des flux de trésorerie consolidé, présenté dans les états financiers consolidés ci-joints, montre des flux de trésorerie totaux de + 1,1 million € (30 juin 2011 : + 0,1 million €), issus de flux opérationnels nets de 24,4 millions € (30 juin 2011 : 21,9 millions €), de flux d'investissement nets de -33,6 millions € (30 juin 2011 : -32,1 millions €) et de flux de financement nets de 10,3 millions € (30 juin 2011 : 10,3 millions €).

3.5 Information sectorielle

3.5.1 Immeubles résidentiels ou mixtes

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 7,2 millions € (30 juin 2011 : 6,4 millions €) ou 21 % 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 5,5 millions € (30 juin 2011 : 4,9 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à

Proposition d'affectation (en €)	30 juin 2012	30 juin 2011
A. Résultat net	15.390.006	25.385.477
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	18.094	8.533.784
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	9.423.312	8.824.684
- exercices antérieurs	0	62.186.608
- réalisation de biens immobiliers	54.195	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothécaire des immeubles de placement (-/+)	0	0
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)		
- exercice comptable	-74.669	0
- exercices antérieurs	0	-5.050.355
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	203.797
- 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	-9.384.744	0
- exercices antérieurs	0	-12.284.885
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	4.203.320
- 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 (-/+)	0	0
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	-44.851.368
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	-4.698.016
C. Rémunération du capital prévue à l'article 27, § 1er, al. 1er	12.692.069	10.064.214
D. Rémunération du capital - autre que C	612.690	1.711.738
E. Résultat à reporter	2.067.153	5.075.741

ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 135 millions € (30 juin 2011 : 132 millions €), soit 23 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

3.5.2 Immeubles à appartements meublés

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 5,5 millions € (30 juin 2011 : 5,2 millions €) ou 16 % 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 2,4 millions € (30 juin 2011 : 2,7 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 61 millions € (30 juin 2011 : 52 millions €), soit 10 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

3.5.3 Logement des seniors

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 17,5 millions € (30 juin 2011 : 13,5 millions €) ou 51 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Les baux étant de type triple net (voir lexique), le résultat d'exploitation des immeubles est identique au résultat locatif net. La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 315 millions € (30 juin 2011 : 260 millions €), soit 54 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

3.5.4 Hôtels et autres

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 4,2 millions € (30 juin 2011 : 3,8 millions €) ou 12 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 4,2 millions € (30 juin 2011 : 3,7 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 73 millions € (30 juin 2011 : 59 millions €), soit 13 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

4. Affectation du résultat

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 26 octobre 2012 d'approuver les comptes annuels au 30 juin 2012 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 1,86 € par action représentant un pay-out ratio prudent de 84 %.

Le lecteur se référera utilement à la section 4 du chapitre « Facteurs de risque » du rapport financier annuel pour le traitement fiscal des dividendes.

Le conseil d'administration propose d'annuler le droit au dividende des actions propres encore détenues par Aedifica SA pour l'exercice 2011/2012.

Sur base du nombre d'actions en circulation au 30 juin 2012, tenant compte des droits y attachés, et à l'exclusion des 1.478 actions propres détenues par Aedifica SA, le résultat statutaire de l'exercice 2011/2012 serait affecté comme présenté dans le tableau en page précédente.

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 27 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi, 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, à partir du 5 novembre 2012 (« payment date », l'« ex-date » étant le 31 octobre 2012), contre remise du coupon relatif à l'exercice 2011/2012 pour les actions au porteur. Pour les actions nominatives et dématérialisées, le dividende sera versé par transfert bancaire à partir de la même date.

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 stables et récurrents, ainsi qu'un potentiel de plus-values.

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

Les risques suivants sont présentés en détail dans la section « Facteurs de risque » du rapport annuel : risques de marché (risque économique, risque lié au marché immobilier, risque d'inflation, risque de concentration des opérateurs dans le logement des seniors), risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica (loyers, gestion, qualité et valorisation des immeubles, expropriation, opérations de fusion, scission et acquisition), risques liés à la réglementation. 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 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 19 du même Arrêté royal). Au cours de l'exercice 2011/2012, 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 deux filiales stables au 30 juin 2012 établies en Belgique. Aedifica Invest SA est détenue à 100% par Aedifica SA (avec Aedifica Invest Brugge SA). Cette filiale a été créée pour faciliter les prises de participations et pour héberger temporairement des titres. Aedifica Invest Brugge SA est détenue (avec Aedifica Invest SA) à 100% et est le tréfoncier de l'extension de l'hôtel Martin's Brugge.

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 7 décembre 2010, les actions propres détenues par Aedifica sont présentées en déduction des capitaux propres. Au 30 juin 2012, le nombre d'actions propres détenues par le groupe Aedifica s'élève à 1.478, soit 0,02% du capital.

11. Perspectives pour 2012/2013

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue d'établir le budget pour l'exercice 2012/2013 sur une base comparable aux informations financières historiques.

11.1 Hypothèses

11.1.1 Facteurs externes

- a) Taux d'indexation des loyers et des charges : conforme aux prévisions mensuelles du Bureau du Plan arrêtées au 3 juillet 2012, à 1,7 % en moyenne sur l'exercice;

- b) Immeubles de placement : évalués à leur juste valeur, sur base d'un taux de croissance de 1 %;
- c) Taux d'intérêt moyen, avant activation des intérêts intercalaires : 3,7 %.

11.1.2 Facteurs internes

- a) Loyers : les loyers sont 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 revenus locatifs des appartements meublés se basent sur des estimations de tarification et de taux d'occupation des différents complexes d'appartements meublés.
- 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; les assurances.
- c) Frais de gestion de la sicafi : 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 prévus sur l'exercice prochain, soit 48 millions €, sont supposés payés en espèces (à l'exception de 0,8 million € qui a fait l'objet de l'émission de 16.868 nouvelles actions Aedifica le 12 juillet 2012 - voir section 2.2. du présent rapport de gestion) et représentent principalement les montants décaissés dans le cadre des projets et rénovations en cours mentionnés en section 2.2.2. du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2011/2012.
- e) Hypothèses financières :
 - Trésorerie moyenne de 1 million €.
 - Le modèle permet le contrôle d'un ratio 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 modélisés car elles n'ont aucun impact sur le résultat hors IAS 39 et IAS 40, et ne sont pas paramétrables.

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 de la société.

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

- La diversification de ses investissements lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique.
- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors et les hôtels, 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 18 ans, lui confère une très bonne visibilité de ses revenus futurs.
- Ses investissements en appartements (qu'ils soient meublés ou non meublés) lui offrent un potentiel important de plus-values. En outre, les revenus des immeubles à appartements meublés, bien que plus sensibles à la conjoncture que ceux des immeubles résidentiels ou mixtes, permettent généralement d'obtenir des rendements locatifs nets plus intéressants.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 360 millions € dont aucune n'arrivera à échéance au cours de l'exercice 2012/2013. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont couverts à plus de 90 % par des instruments de couverture (interest rate swaps, caps ou collars).
- Avec un taux d'endettement de 49,9 % au 30 juin 2012 (très éloigné du maximum légal de 65% s'imposant aux sicafi), Aedifica jouit d'une excellente solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la sicafi a fait preuve depuis le début de la crise économique et financière. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (totalisant approximativement 124 millions € à ce jour au 30 juin 2012, dont 24 millions seront en principe financés par l'émission de nouvelles actions Aedifica).

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 2012/2013, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 36,6 millions € menant à un résultat hors IAS 39 et IAS 40 de 15,9 millions €, ou 2,21 € par action, permettant la distribution d'un dividende de 1,90 € par action, en croissance de 2 % par rapport à celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2011/2012. Les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 617 du Code des sociétés et à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 s'élèveraient dès lors à 9,2 millions €.

11.3 Remarque importante concernant l'information prévisionnelle

Les prévisions ci-dessus constituent des projections dont la réalisation effective dépend, notamment, de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent pas un engagement dans le chef de la société et ne font pas l'objet d'une certification révisoriale. Toutefois, le commissaire, Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, représenté par Monsieur Jean-François Hubin, a émis le rapport suivant (ce rapport du commissaire a été fidèlement reproduit et, pour autant qu'Aedifica en soit au courant, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses) :

« En notre qualité de commissaire de la société et en application du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions du bilan et compte de résultats consolidés de la société, contenues dans le chapitre 11.2. de son rapport de gestion approuvé le 3 septembre 2012 par le Conseil d'Administration de la société. Les hypothèses reprises dans le chapitre 11.1 amènent aux prévisions de résultat (hors IAS 39 et IAS 40) suivantes pour l'exercice 2012-2013:

Date : 30 juin 2013

Résultat hors IAS 39 et IAS 40 : 15,9 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 une conclusion dans les termes requis par l'annexe I, point 13.2., du Règlement (CE) n° 809/2004. Nous ne sommes pas requis, ni ne donnons 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. Nos travaux ont comporté une évaluation des procédures mises en œuvre par le conseil d'administration pour l'établissement des prévisions ainsi que la mise en œuvre de diligences permettant de s'assurer de la cohérence des méthodes comptables utilisées avec celles appliquées normalement par Aedifica. 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 la base indiquée et

(ii) la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Aedifica sa.

Bruxelles, le 3 septembre 2012

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

12. Conflits d'intérêts

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

Conseil d'administration du 2 septembre 2011 : Rémunération variable du management

En application de l'article 523 du Code des sociétés, MM. Jean Kotarakos et Stefaan Gielens annoncent qu'ils ont un intérêt opposé de nature patrimoniale à celui de la Société dont ils informeront le Commissaire, et quittent la séance.

En l'absence de M. Pierre Iserbyt, président du comité de nomination et de rémunération, Mme Adeline Simont fait rapport au conseil sur la délibération dudit comité, qui propose de déterminer comme suit la rémunération brute variable des membres du management exécutif :

- (i) La rémunération variable pour l'exercice 2010/2011 consiste en un bonus (brut) individuel équivalent à un montant maximum de 25 % 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 qui a tenu compte notamment du succès de l'augmentation de capital en espèces par souscription publique d'octobre 2010, de l'utilisation des moyens nouveaux générés par l'augmentation de capital et de la performance opérationnelle du patrimoine immobilier de la sicafi. Le comité a estimé que le management exécutif avait parfaitement réalisé les objectifs qui lui avaient été fixés et a proposé d'attribuer aux deux membres du management exécutif 100% du montant maximum, soit 69.288 € pour le CEO et 46.836 € pour le CFO.
- (ii) En ce qui concerne l'exercice 2011/2012, le comité propose que la rémunération variable soit portée à un montant maximum de 30 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. Elle ne sera toutefois accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 80%. Son montant sera déterminé sur base d'objectifs quantitatifs et qualitatifs fixes et évalués par le conseil d'administration. Le comité propose que ces objectifs soient fixés en fonction de critères pondérés selon leur importance. Les critères retenus pour

l'attribution de la rémunération variable seraient les suivants : le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (35 %), la croissance du portefeuille immobilier (25 %), la marge d'exploitation (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (10 %), le taux d'occupation (10 %) et la gestion des équipes (20 %).

- (iii) En ce qui concerne l'exercice 2012/2013, le comité propose que la rémunération variable soit égale à un montant maximum de 30 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension, sur base de critères d'attribution qui seront déterminés ultérieurement.

Par ailleurs, Mme Adeline Simont informe le CA que le comité de nomination et de rémunération est favorable à l'adaptation des prestations du plan de pension du management exécutif (volet invalidité de l'assurance-groupe), pour rendre lesdites prestations (datant de 2006 pour le CEO, et de 2007 pour le CFO) cohérentes avec le niveau de rémunération actuel du management exécutif.

Le conseil approuve les propositions du comité. MM. Jean Kotarakos et Stefaan Gielens réintègrent la réunion, et se voient annoncer les décisions du conseil les concernant.

13. Augmentations de capital effectuées dans le cadre du capital autorisé

En application de l'article 608 du Code des sociétés, le conseil d'administration doit fournir 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.

Par décision du conseil d'administration du 5 octobre 2011 (voir section 2 du présent rapport de gestion), agissant dans le cadre du capital autorisé, le capital a été augmenté à concurrence de 3.382.709,00 € pour porter de 180.747.455,13 € à 184.130.164,13 € par voie d'apport en nature. En rémunération de cet apport, 86.293 actions nouvelles sans désignation de valeur nominale,

ont été émises, participant aux bénéfices de la société à compter du 5 octobre 2011, pour le surplus du même type et jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

Par souci d'exhaustivité, il convient de se reporter au tableau de la section 3 des documents permanents compris dans le rapport financier annuel 2011/2012 pour prendre connaissance des autres augmentations de capital de l'exercice réalisées en dehors du capital autorisé.

14. Aspects environnementaux, sociaux, éthiques et sociétaux

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

14.1 Aspects environnementaux

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

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

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

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

Une étude de probabilité de présence d'amiante et d'identification des risques afférents est réalisée lors de chaque nouvel investissement. Toutes les applications amiante identifiées et présentant un risque pour l'être humain sont retirées des immeubles. Les applications résiduelles et non significatives font l'objet d'un plan de gestion réévalué annuellement par des experts accrédités. La société profite également des travaux de maintenance ou de rafraîchissement planifiés pour enlever ces éventuels résidus non significatifs.

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.

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).

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

14.2 Aspects sociaux

Le conseil d'administration d'Aedifica est composé de 10 administrateurs, dont 4 femmes et 6 hommes. La diversité des genres telle que requise par la loi du 28 juillet 2011 (modifiant la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, le Code des sociétés et la loi du 19 avril 2002 relative à la rationalisation du fonctionnement et la gestion de la Loterie Nationale afin de garantir la présence des femmes dans le conseil d'administration des entreprises publiques autonomes, des sociétés cotées et de la Loterie Nationale) est donc déjà assurée dans la configuration actuelle du conseil d'administration, le ratio de mixité de 40% dépassant le seuil d'un tiers fixé par la loi pour l'exercice comptable qui démarrera le 1^{er} juillet 2017. Ce haut pourcentage de présence féminine a été relevé par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges (voir notamment les articles de L'Echo du 2 mars 2011, de De Tijd du 26 juin 2010 et d'Expertise News du 4 décembre 2009).

Aedifica s'attache à favoriser le développement personnel de ses collaborateurs en leur offrant un environnement de travail adapté à leurs besoins, motivant et confortable, identifiant et contribuant au renforcement de leurs talents, tout en favorisant la diversité et l'égalité des chances. Au 30 juin 2012, l'équipe se composait de 28,3 équivalents temps plein, soit 31 personnes (27 personnes au 30 juin 2011) dont 18 femmes et 13 hommes, ou 20 employés et 11 ouvriers. Aedifica a enregistré au cours de l'exercice une moyenne de 16 heures de formation par équivalent temps plein (8 heures au 30 juin 2011). La moyenne d'âge de l'équipe est de 40 ans, inchangée par rapport à celle au 30 juin 2011.

Aedifica relève des commissions paritaires 100 (ouvriers) et 218 (employés). La rémunération proposée par Aedifica reste positionnée par référence aux rémunérations de marché pour des fonctions similaires. Elle comprend pour l'exercice 2011/2012 un plan pour l'octroi d'avantages non récurrents liés aux résultats de l'entreprise, comme cela avait déjà été le cas en 2008/2009, 2009/2010 et 2010/2011. 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 abondant de manière large les relations entre la sicafi 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.

Les investissements d'Aedifica répondent aux différents besoins de la population en matière de logement ; elle participe notamment à la revitalisation de certains quartiers (comme par exemple par la rénovation de l'immeuble rue Haute à Bruxelles, ou la construction d'un immeuble résidentiel chaussée de Louvain à Schaerbeek sur un ancien site industriel), 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 (Résidence Palace et immeuble rue du Lombard à Bruxelles, hôtel Martin's Brugge, Klooster Hotel à Leuven), et contribue ainsi à la préservation du patrimoine.

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

Aedifica a participé aux débats relatifs au secteur des sicafi (via le groupe de travail sicafi organisé au sein du Belgian Association of Asset Managers ou BEAMA) et des sociétés cotées (via l'Association Belge des Sociétés Cotées ou ABSC). Elle est membre de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) et sponsorise les fédérations et associations d'investissement VFB et Investa.

Les membres du management d'Aedifica participent, à titre privé, comme orateurs, à des formations universitaires ou postuniversitaires prodiguées par la KU Leuven et l'ULB.

15. Eléments 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 expose et, le cas échéant, explique ci-dessous les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Les règles concernant les offres publiques d'acquisition volontaires et les offres obligatoires, telles que contenues dans la Loi du 1^{er} avril 2007 et dans l'Arrêté royal du 27 avril 2007 relatifs aux offres publiques d'acquisition, sont en effet applicables aux titres émis par Aedifica.

15.1 Structure du capital social

15.1.1 Capital souscrit et libéré

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale. Au 30 juin 2012, le capital social était fixé à 184.130.164,13 €, représenté par 7.177.208 actions représentant chacune 1/7.177.208^{ème} du capital.

15.1.2 Droits et obligations qui sont attachés aux actions Aedifica

Tous les titulaires d'actions Aedifica ont des droits et des devoirs égaux, à l'exception éventuelle du droit au dividende qui peut être accordé pro rata temporis, à la suite de l'émission de nouvelles actions. Dans ce cas-là, ces nouvelles actions doivent demeurer nominatives jusqu'au moment du paiement dudit dividende. Il convient pour le surplus de se référer à la réglementation applicable à

Aedifica, étant le Code des sociétés et la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (« Loi OPC ») et l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. 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 75 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (« Loi OPC ») prévoit que les actions Aedifica doivent être admises à la négociation sur un marché réglementé.

Sur les 7.194.076 actions Aedifica actuellement émises, 7.090.915 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels. 86.293 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2011/2012. Ces 86.293 actions ont droit au dividende à partir du 5 octobre 2011. 16.868 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif au dividende de l'exercice 2012/2013. Ces 16.868 actions donnent droit au dividende à partir du 12 juillet 2012. Ces actions jouissent des mêmes droits et avantages que les actions cotées, sous réserve de leur droit au dividende comme expliqué ci-dessus, et du fait qu'elles doivent rester nominatives jusqu'à la date de leur admission à la cotation.

Pont d'Amour



Carbon



Le détachement du coupon relatif à l'exercice 2011/2012 aura lieu le 30 octobre 2012.

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'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier

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

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

Au 30 juin 2012, Aedifica détenait 1.478 actions propres (représentant une valeur comptable de 119 k€, acquises en 2006 à l'occasion de fusions) dont les droits de vote sont suspendus conformément à l'article 622 du Code des sociétés. Ce nombre est inchangé à la date du présent rapport. Il n'y a pas d'autre restriction à l'exercice du droit de vote.

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

Suivant 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.

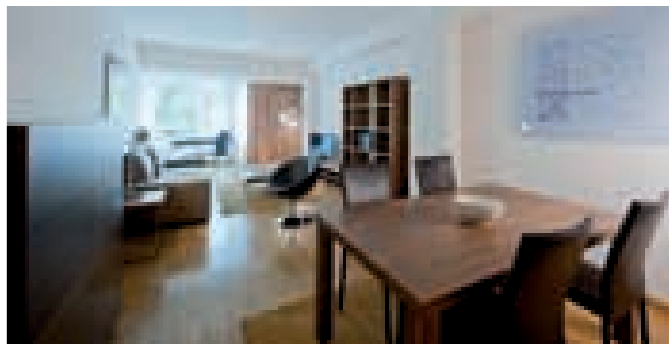
15.7.2 Modification des statuts

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.

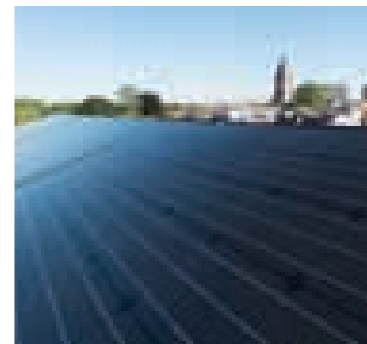
Martin's Klooster



Louise 135



Héliotropes



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 180.000.000,00 millions € 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 s'élève à 176.617.291 €.

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.

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

La convention de crédit (club deal) du 23 juillet 2010, les conventions de crédit du 6 août 2010, 26 août 2011 et 11 juillet 2012 (crédits bilatéraux conclus avec BNP Paribas Fortis), les conventions de crédit du 24 octobre 2011 et du 25 juin 2012 (crédits bilatéraux conclus 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 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 9 mars 2010, le 3 octobre 2011, le 23 janvier 2012 et le 14 août 2012 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.

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

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

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

Dans les contrats conclus avec les 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 sicafi est composé de quatre administrateurs non exécutifs, dont deux administrateurs qui répondent aux critères d'indépendance de l'article 526 ter du Code des sociétés. Tant M. Jean-Louis Duplat que Mme Brigitte Gouder de Bearegard (représentant permanent de Re-Invest SA) :

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, ils n'ont jamais été un employé d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica ;

4° n'ont jamais reçu de rémunération ou un autre avantage significatif de nature patrimoniale d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica, en dehors des honoraires et jetons de présence perçus comme membre non exécutif du conseil d'administration ;

5° ne détiennent aucun droit social représentant le capital d'Aedifica ;

6° n'entretiennent, ni ont entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec Aedifica ou une société ou personne liée à Aedifica, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, de membre du conseil d'administration ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19,2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'une société ou personne entretenant une telle relation ;

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

8° ne sont pas membres exécutifs de l'organe de gestion d'une autre société dans laquelle M. Stefaan Gielens et/ou M. Jean Kotarakos siègent en tant que membres non exécutifs de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance, ni entretiennent d'autres liens importants avec M. Stefaan Gielens et/ou M. Jean Kotarakos 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.

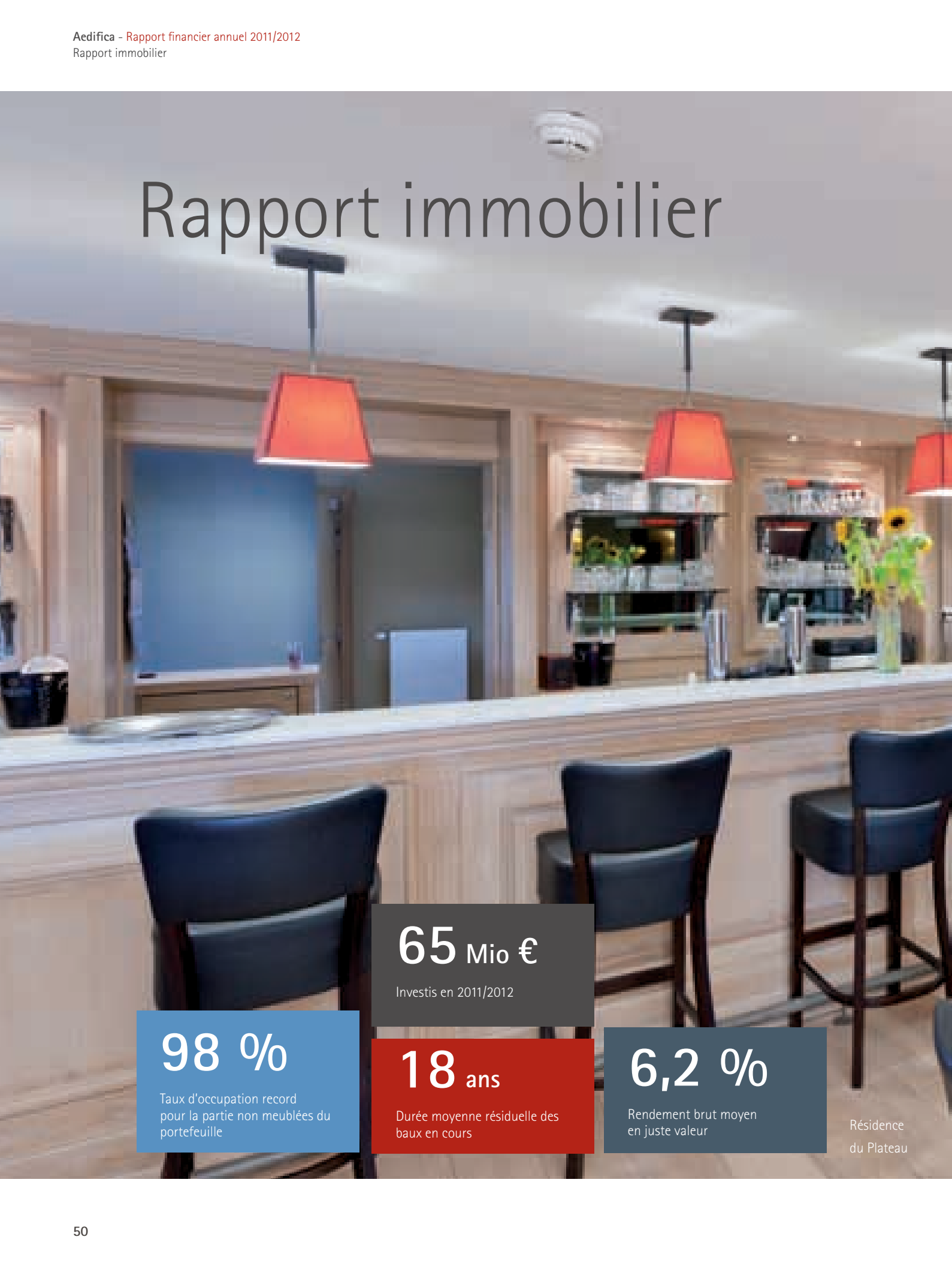
De plus, tous les administrateurs membres du comité d'audit disposent des compétences nécessaires en matière de comptabilité et d'audit, aussi bien par leur niveau d'éducation que par leur expérience importante dans ces domaines.

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 92 à 106 du présent rapport financier annuel.

Fait à Bruxelles, le 3 septembre 2012.

Rapport immobilier



65 Mio €

Investis en 2011/2012

98 %

Taux d'occupation record
pour la partie non meublées du
portefeuille

18 ans

Durée moyenne résiduelle des
baux en cours

6,2 %

Rendement brut moyen
en juste valeur

Résidence
du Plateau

1. Le marché immobilier

Tenant compte du fait qu'au moment de la rédaction des sections 1.1 et 1.3 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 2012, le présent chapitre doit être lu en sachant que pour les sections 1.1 et 1.3 ci-dessous, les commentaires tiennent compte de données publiées jusqu'au 31 mars 2012.

1.1 Le marché résidentiel¹

L'activité sur le marché des logements existants se maintient en 2011 avec 127.853 unités vendues, avec un transfert vers les logements unifamiliaux (+ 2,8 % à 85.830 unités). Les appartements ont connu une année record en 2010 avec 44.419 ventes, mais ces dernières sont maintenant redescendues à 42.023 unités (-5 %). Après une faible reprise en 2010, le nombre de transactions sur terrains à bâtir a diminué de 6 % pour atteindre 18.578 lots, soit à peine 5,7 % de plus que le point le plus bas en 2009 et 30 % de moins que pendant la période 2005-2006.

Les perspectives sont également faibles pour les nouvelles constructions. Le nombre de maisons unifamiliales mises en chantier a déjà connu une chute d'un quart en 2011 et connaît maintenant un nouveau minimum historique avec seulement 17.506 unités, ce qui est encore plus faible que durant la crise de 1983 (17.661 unités). Le marché des appartements neufs a également diminué de 7 % pour atteindre 21.234 unités, soit environ un tiers de moins que durant les années record 2006-2007. Les premiers chiffres pour 2012 indiquent un statu quo pour les maisons unifamiliales et un nouveau ralentissement pour les appartements.

Sur le plan régional, l'activité sur le marché secondaire (ventes de logements existants) a augmenté de 3% en 2011 dans la région de bruxelloise, tant pour les maisons unifamiliales que pour les appartements. En Flandre, le nombre de transactions sur les maisons unifamiliales a atteint un nouveau record : 51.962 soit + 4 % par rapport à 2010. Les appartements ont connu une année record en 2010 avec 28.726 ventes (+ 18 % par rapport à 2009), mais chutent maintenant de 7 % pour atteindre 26.630 unités. En Wallonie, les ventes de maisons unifamiliales

reprennent (+ 2 %), tandis que les ventes d'appartements ont connu une chute de 9 % après la croissance de 18 % observée entre 2009 et 2010.

En Flandre, la construction de maisons unifamiliales a plongé de 24 % en 2011, avec à peine 12.201 chantiers entamés, ce qui se situe à 9 % sous le niveau de l'année de crise 1983. La construction de nouveaux appartements diminue encore (- 9 %) pour atteindre 14.561 unités, soit 37 % de moins qu'au cours de l'année record 2006.

En Wallonie, les mises en chantier de maisons ont chuté de 20 % par rapport à 2010, et celles des appartements ont régressé de 3 %. Avec 90 unités, Bruxelles reste un marché marginal en matière de construction de maisons unifamiliales, tandis que la construction d'appartements se maintient à 2.087 unités. La part des appartements dans les nouvelles constructions atteint désormais 96 %.

Rapporté au nombre de ménages, on constate qu'en Flandre l'activité des nouvelles constructions a diminué de 16 pour mille en 2006 à 10 à peine en 2011, en Wallonie de 10 en 2006-2007 à maintenant 6 et à Bruxelles de 7 en 2005 à seulement 4.

Les prix sur le marché secondaire (déterminés à la date de l'acte) ont connu en moyenne annuelle en 2011 une augmentation limitée par rapport à 2010 : + 3,8 % pour les maisons, + 1,7 % pour les appartements et + 2,7 % pour les terrains à bâtir. Si nous regardons les données trimestrielles, nous notons que le prix des maisons est resté pratiquement stable à partir du troisième trimestre 2010 jusqu'au deuxième trimestre 2011, pour augmenter de 3,4 % dans le courant du deuxième semestre 2011. Le premier trimestre 2012 confirme cette tendance. Après un faible premier semestre 2011, les prix des appartements ont remonté au quatrième trimestre 2011 pour arriver à 1,8 % au-dessus du niveau de fin 2010. Ces prix se maintiennent au premier trimestre 2012. Pour les terrains à bâtir, il y a une stagnation des prix entre le premier trimestre 2010 et le deuxième trimestre 2011. Durant le deuxième semestre 2011, ces prix ont augmenté de 4,5 %.

Sur le plan régional, on constate une augmentation constante des prix des maisons unifamiliales, jusqu'à un prix de référence de 283.900 euros (un quart des ventes atteignant un prix plus élevé) durant le premier trimestre 2012 en Flandre, soit 5,5 % de plus qu'en 2010. En ce qui concerne

¹ Rédigé le 12 juillet 2012 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de Stadim SCRL.

Prix de référence¹

(en €)		Belgique	Région flamande	Région wallonne	Région bruxelloise
Maisons unifamiliales	2 ^{ème} sem. 2009	240.900	258.300	188.000	411.400
	1 ^{er} sem. 2010	245.200	262.000	189.000	429.600
	2 ^{ème} sem. 2010	254.200	271.000	199.600	430.700
	1 ^{er} sem 2011	256.800	274.100	194.600	435.900
	2 ^{ème} sem 2011	263.400	281.700	206.100	474.800
	1 ^{er} trim. 2012	264.100	283.900	197.800	459.800
Appartements	2 ^{ème} sem. 2009	210.000	213.900	175.000	230.000
	1 ^{er} sem. 2010	215.000	217.500	173.500	245.000
	2 ^{ème} sem. 2010	227.500	232.400	185.000	249.000
	1 ^{er} sem 2011	223.000	225.000	180.000	241.700
	2 ^{ème} sem 2011	235.000	240.000	190.000	260.000
	1 ^{er} trim. 2012	240.000	245.000	192.700	257.000
Terrains à bâtir/m ²	2 ^{ème} sem. 2009	191	233	83	622
	1 ^{er} sem. 2010	202	248	85	779
	2 ^{ème} sem. 2010	211	254	87	640
	1 ^{er} sem 2011	201	247	86	661
	2 ^{ème} sem 2011	215	258	87	873
	1 ^{er} trim. 2012	215	259	90	960

1 Prix du 3^{ème} quartile; 25 % des transactions ont un prix de vente plus élevé que ce montant.

Nombre de transactions sur le marché immobilier secondaire

		Belgique	Région flamande	Région wallonne	Région bruxelloise
Habitations unifamiliales + appartements	2001	109.903	63.243	34.273	12.387
	2006	121.229	72.581	35.437	13.211
	2009	114.933	71.218	33.232	10.483
	2010	127.873	78.884	36.234	12.755
	2011	127.853	78.592	36.084	13.177
	Terrains à bâtir	2001	24.022	13.934	9.704
2006		25.901	15.384	9.596	921
2009		17.584	10.755	6.570	259
2010		19.819	12.559	7.008	252
2011		18.578	11.465	6.868	245

le prix des appartements, la tendance a été identique qu'au niveau national, avec un faible premier semestre, suivi d'une augmentation de 3,5 %. Sur une base annuelle, ceci conduit à + 1,2 % en 2011, soit + 1,9 % à la côte (315.300 euros) et + 0,6 % dans le reste de la Flandre (211.300 euros). Le prix des parcelles a stagné entre le premier trimestre 2010 et le premier semestre de 2011, puis s'est inscrit en hausse de 4,1 % durant le second semestre. Sur une base annuelle, les prix ont augmenté de 2,3 %. Au premier trimestre de 2012, les prix se sont maintenus à 259 euros / m².

En Wallonie, après un faible premier semestre 2011 (- 2,5 % par rapport à 2010), les prix des maisons se rétablissent à 206.100 euros au second semestre (+ 6 %), faisant ainsi passer le prix de référence, sur une base annuelle, à 200.000 euros (+ 2,8 %). Le premier trimestre 2012 a vu le niveau de prix descendre à 197.800 euros. Le prix sur le marché des appartements a aussi augmenté à 190.000 euros durant le second semestre (+ 5,5 %). Sur une base annuelle, il s'établit à 185.000 euros, soit + 1,4 %. Les prix des terrains à bâtir ont augmenté de 7 euro/m² pour atteindre 90 euros entre le premier semestre 2009 et le

premier trimestre 2012 ; ce qui signifie + 3,1 % à 87 euros dans l'ensemble pour 2011.

A Bruxelles, l'activité limitée conduit à plus de variations dans les prix. Pendant la seconde moitié de 2011, on a atteint en moyenne 474.800 euros pour une maison, soit une hausse de 8,8 % par rapport au premier semestre. Au premier trimestre 2012 le chiffre retombe à 459.800 euros. Pour 2011, nous enregistrons 451.000 euros sur une base annuelle, soit + 4,1 %. Les appartements ont stagné à environ 245.000 euros depuis la première moitié de 2010 pour atteindre 260.000 euros pendant la seconde moitié de 2011. Cela porte le prix de référence annuel en 2011 à 250.000 euros (+1,6%).

La principale stimulation a résidé en 2011 (principalement à partir d'octobre) dans une nouvelle baisse des taux d'intérêt réels : le taux de base des prêts hypothécaires est tombé à 3,8 % tandis que l'inflation était d'environ 3,6 %. Cela signifie que les taux d'intérêt réels (inflation d'intérêt) étaient à peine de 0,2 % contre 4,02 % début 2010 (taux d'intérêt 4,64 % - 0,62 % d'inflation). C'est la raison pour laquelle les prix sont remontés, en particulier à la fin de l'année 2011.

La cohérence se maintient donc entre l'évolution des prix des logements, celle de l'inflation, du pouvoir d'achat des ménages, du taux d'intérêt et de la durée des prêts. Par rapport à 1983, cette combinaison explique une hausse des prix de 100 à 652. Si nous comparons les prix de fin 2011 à ceux de 1983, nous arrivons à 631, soit une déviation de à peine 3 % sur 28 ans... qui semble effacée par les premières tendances recueillies pour 2012. On peut donc parler d'un marché en parfait équilibre, selon tous ces paramètres. Les prévisions sont trop souvent basées sur un seul paramètre, comme l'illustre l'exemple suivant : si le taux d'intérêt augmente de 0,5 %, les prix baissent de 3,75 %, mais si la combinaison de l'inflation et du pouvoir d'achat a sur cette même année un effet positif de 3,5 %, nous obtiendrons une quasi-stagnation.

Un facteur supplémentaire de l'évolution des prix naît des changements éventuels en matière fiscale. Une villa mise à disposition gratuitement était peu taxée sur une base forfaitaire à titre d'avantage en nature. Le gouvernement actuel a augmenté de façon significative ce forfait, le

faisant même parfois dépasser la valeur locative réelle. Ceci affecte de toute évidence négativement le marché haut de gamme où la mise à disposition est fréquente. Si cela coïncide avec d'autres problèmes tels que l'augmentation des frais énergétiques et de maintenance, la difficulté constante de la mobilité, etc., cela peut mener à une baisse sensible des prix de plus de 20 % sur un certain nombre de secteurs précis. Mais cela ne peut pas être extrapolé au marché résidentiel classique.

La comparaison entre l'évolution des prix dans notre pays et celle d'autres pays est un autre élément qui est régulièrement abordé. Ici, il est cependant toujours question de l'évolution du prix et non du prix lui-même, autrement dit ceci recouvre peut être simplement le fait que les prix en Belgique comblent leur retard par rapport à ceux des autres pays, sans pour autant être « trop élevés ». Dans l'analyse de l'évolution des prix par pays sur de plus longues périodes, il serait par ailleurs opportun de mentionner quelques changements significatifs : les chiffres allemands sont clairement influencés par l'intégration de l'Allemagne de l'Est. En Grande-Bretagne, la possibilité de déduire fiscalement les charges d'intérêt des revenus professionnels a été limitée, et il en est aussi question aux Pays-Bas...

En Belgique au contraire, la prime d'habitation a été introduite en 2005 ce qui a élargi les déductions fiscales, et en 2002, les régions ont réduit les droits d'enregistrement. Une comparaison de l'évolution du ratio prix de vente/location donne une vision déformée : Le pourcentage de propriétaire en Belgique atteint 73 % alors qu'il est plus faible dans la plupart des pays voisins. Autrement dit, la proportion de familles à bas revenus joue proportionnellement un plus grand rôle dans la moyenne des prix de location, ce qui explique l'écart creusé entre les tendances par pays.

Nous devons bien sûr rester prudents dans nos attentes pour l'avenir et être conscients par exemple que le risque d'augmentation des taux d'intérêt sur le moyen terme est plus probable qu'une nouvelle baisse des taux, mais celui-ci n'est qu'un paramètre dans un ensemble de paramètres.

Le marché de l'investissement reste assez calme. Du côté de la demande, il y a une certaine accalmie, particulièrement liée aux contraintes de risque et de financement. Les

paramètres financiers ont peu contribué à des évolutions ces dernières années. Sur un marché morose, la question des locations et du vide locatif se pose de manière plus aiguë. C'est surtout le cas sur les segments de marché où l'offre est excédentaire comme par exemple, les bureaux en périphérie. Mais les questions tournant autour de la croissance économique touchent aussi d'autres secteurs dans la mesure où le loyer reste au final un pourcentage du cash flow (EBITDAR) d'une entreprise. Si le chiffre d'affaires et/ou les marges diminuent dans un secteur, la capacité à pouvoir payer le loyer diminue également. Certains segments du retail font face à ce problème alors que l'EBITAR (et donc les nouveaux loyers) augmente traditionnellement plus vite que l'inflation.

En outre, le coût de l'énergie et l'écologie prennent de plus en plus d'importance. Ils constituent en fait des aspects de l'approche globale concernant la qualité des immeubles. Le besoin de certification et de mesures objectives se fait ressentir tant chez les propriétaires que chez les locataires. Grâce à leur vision traditionnellement à plus long terme (notamment due au niveau élevé des droits d'enregistrement) que celle des autres investisseurs, les investisseurs belges pourraient devenir des précurseurs dans ces matières : le surcoût lié à la qualité est en effet récupéré à long terme.

1.2 Le marché des appartements meublés

La présence à Bruxelles des institutions européennes, de l'OTAN et de nombreux QG d'entreprises internationales a vu l'émergence, vers la fin des années 80 et le début des années 90, des exploitations d'appartements meublés pour répondre à la demande croissante de la communauté expatriée. Cette demande s'est encore accrue avec l'augmentation du nombre d'Etats membres des institutions supranationales ayant leur siège à Bruxelles.

Dans ce secteur très concurrentiel, on voit poindre depuis quelques années une multitude de petites exploitations et un nombre important d'investisseurs indépendants qui se lancent dans la location meublée à titre privé. Parallèlement, les principaux acteurs du marché se sont fortement professionnalisés en offrant un meilleur service à la clientèle « business », dans le but de la fidéliser. La professionnalisation du secteur se marque également

dans d'autres villes telles qu'Anvers, et via la constitution d'une nouvelle association professionnelle regroupant les propriétaires de « business flats » en Belgique. (Vereniging van Businessflats uitbaters ou VBF VZW ; www.businessflats.org).

Le marché belge des « business flats » est caractérisé par la dispersion des exploitants ainsi que par son manque de transparence. A notre connaissance, cette niche de marché n'a jusqu'ici fait l'objet d'aucune étude indépendante.

Le marché des « business flats » a connu une augmentation de la demande et des loyers jusqu'à la fin de l'année 2008. La crise financière mondiale a cependant inversé cette tendance depuis le printemps 2009. Après avoir atteint son point le plus bas durant l'été 2009, le marché a commencé à se redresser durant le 1er semestre de l'année 2010, tant sur le plan des taux d'occupation que des tarifs. Cette reprise a cependant été contrée fin 2011 début 2012 par la crise de l'euro qui a mis sous pression les taux d'occupation.

L'activité de location d'appartements meublés se distingue fortement de l'exploitation hôtelière. L'élément principal de cette activité est en effet constitué par la location d'appartements. Ceux-ci sont meublés et équipés pour permettre leur utilisation immédiate par les locataires, sans que ceux-ci aient à se préoccuper de leur aménagement. Les services offerts en plus de la location sont extrêmement limités : il s'agit habituellement d'un simple nettoyage hebdomadaire de l'appartement. En Région flamande, cette activité est soumise à une réglementation spécifique dans le cadre du décret du 10 juillet 2008 sur le logement touristique.

1.3 Le marché du logement des seniors¹

En Belgique, le marché du logement des seniors comptait au 1er semestre 2012 environ 131.000 unités de logement en maisons de repos pour personnes âgées (MRPA) ou maisons de repos et de soins (MRS), répartis sur 1.545 établissements. Cela représente une augmentation

¹ Rédigé le 12 juillet 2012 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de Stadim SCRL.

d'environ 5.600 unités de logement sur cinq ans. Cette croissance, se marque principalement en Région flamande (+ 5.300). En Région wallonne, le nombre de lits a augmenté de 560 unités, tandis que le nombre de lits en Région bruxelloise a diminué de 260 unités au cours de cette période. La forte croissance en Région flamande est principalement due à l'augmentation du nombre de lits exploités par les opérateurs privés (+4.145).

En Belgique, le résident en maisons de repos est en moyenne âgé de 84 à 85 ans et y demeure environ deux ans. La Belgique comptait en 2011 environ 553.000 seniors de plus de 80 ans, soit 5,0 % de la population. Sur le plan régional, le pourcentage de seniors de plus de 80 ans est de 5,2 % en Flandre, 5 % en Wallonie et 4,5 % en Région bruxelloise. En 2020 et 2030, selon le Bureau du plan, ce nombre de seniors de plus de 80 ans devrait augmenter jusqu'à respectivement 637.500 (5,5 %) et 773.500 (6,5 %). Selon une étude sur le secteur des maisons de repos établie par le SPF Economie, pour pouvoir loger ce nombre croissant de seniors de plus de 80 ans, le nombre de lits en maisons de repos devrait atteindre 154.800 unités en 2020 et 181.500 unités en 2030, soit une augmentation de 2.500 à 2.600 logements par an. En 2050, le nombre d'unités de logement nécessaires s'élèverait à 205.000 unités, soit une augmentation de 1.275 unités par an. Cette étude suppose un ratio constant entre le nombre d'unités de logement en maisons de repos et le nombre de personnes de plus de 60 ans. La proportion de personnes de plus de 80 ans augmentant plus vite, surtout à partir de 2020, ceci pourrait impliquer une sous-estimation des besoins à long terme. Inversement, une espérance de vie plus élevée pourrait conduire à un âge moyen plus élevé (autour des 90 ans) des résidents en maisons de repos, et freinerait la demande. Une revue régulière des prévisions est donc nécessaire.

Les centres d'habitation et de soins et le secteur des soins en général restent donc soutenus par une demande croissante. Les points d'attention pour l'avenir sont le développement des pensions et des interventions gouvernementales. En même temps, l'impact du vieillissement devrait être tempéré : nous ne vivons pas seulement de plus en plus longtemps, nous restons également en bonne santé et autonomes plus longtemps.

Par ailleurs, la domotique se développe ainsi que d'autres aides, facilitant la vie à la maison.

Dans le marché actuel, les taux d'occupation élevés, le professionnalisme accru des opérateurs et les contrats à long terme ont un effet d'attraction important pour les investisseurs.

Ceci forme le terreau par excellence pour le maintien de la qualité. Le secteur doit bien entendu éviter la tentation du profit immédiat : jouer sur le niveau de qualité est souvent une technique pour améliorer la rentabilité à court terme.

1.4 Le marché des hôtels et autres biens immobiliers¹

Le marché belge compte approximativement 2.100 hôtels dont environ 80 % sont cotés selon une classification par étoiles. Parmi les hôtels sans étoile, on retrouve notamment les petits hôtels, avec une moyenne de 28 chambres. Les hôtels 3 étoiles et 4 étoiles représentent environ 60 % des hôtels avec étoiles. Sur base du nombre d'hôtels, la Flandre représente plus de 60 % du marché. Le nombre d'hôtels à Bruxelles a beau être beaucoup plus faible (\pm 8 %), grâce à leur taille, ils représentent environ 25 % de la capacité de l'hôtellerie belge.

L'offre d'hôtels augmente en Belgique comme en Europe, où près de 51.000 chambres d'hôtels sont en construction. En avril 2012 a eu lieu l'inauguration du Thon Hotel UE (405 chambres). Parmi les inaugurations récentes en dehors de Bruxelles, nous retrouvons à Louvain l'extension du Martin's Klooster (64 chambres) et à Zeebrugge le nouvel Ibis Styles Hotel (60 chambres). Pour l'instant rien n'a encore été précisé au sujet du projet d'un nouvel hôtel de 88 chambres dans les anciennes casernes Weyler à Bruges. Les futures extensions sont principalement localisées à Bruxelles, où une série de projets sont en cours. Les inaugurations de 2013 devraient inclure le Tanglia Hotel (ex Sodehotel Woluwe) de 181 chambres, la rénovation de l'ancienne brasserie Belle Vue en un hôtel 3 étoiles de 150 chambres et, l'Hotel Astoria de 142 chambres. Dans une phase ultérieure, deux projets sont prévus : le

¹ Rédigé le 9 juillet 2012 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de, de Crombrughe et Partners SA.

projet rue Royale (ancien siège du journal Le Soir) pour le développement d'un hôtel 2 étoiles de 450 chambres, et le projet Nexity (110 chambres prévues pour 2014) dans le quartier européen.

Outre le tourisme, un facteur important pour le développement du parc hôtelier est le rôle international de Bruxelles, avec la présence de l'OTAN, de l'UE et les activités MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions). Pour l'industrie hôtelière, ces éléments sont importants non seulement à Bruxelles mais aussi pour certaines villes de province. Environ 180 événements se sont déroulés en Belgique en 2011 (dont 93 à Bruxelles, 24 à Gand, 14 à Anvers et Louvain et 11 à Bruges).

Le nombre de nuitées en hôtels en Belgique a connu, au cours de 2011, une croissance de 5,5% par rapport à 2010 avec un total de 17.965.749 nuitées. La croissance de 2010 s'est donc poursuivie, même si le taux de croissance s'est situé 1,3 point de pourcentage sous celui de 2010. La croissance du nombre de nuitées en hôtels est bien supérieure à celle du nombre total de nuitées en 2011, limitée à 3,6 %. Il y a quelques différences frappantes entre les régions. La Région bruxelloise se distingue par sa croissance de 7,2 %, la Région flamande se limite à 5,1 % et la Région wallonne n'a connu que 3,9 % de croissance. En Région flamande, il y a des différences claires entre les villes. Bruges s'est ainsi retrouvée avec une croissance de plus de 12 % tandis que celle de Louvain était d'à peine 1,5 %.

La tendance positive au niveau du nombre de nuitées se reflète également dans le taux d'occupation des hôtels. Les hôtels dans les segments bon marché (hôtels 2 et 3 étoiles) ont cependant moins bien performé. Le taux d'occupation dans les hôtels 2 étoiles a même reculé sur une base annuelle tandis que celui du segment des hôtels 4 étoiles s'est accru de 1,4 %. Durant le dernier

trimestre, le taux d'occupation était nettement plus élevé en novembre ; octobre et décembre 2011 étant plus faibles qu'en 2010. Les chiffres globaux annuels étaient positifs avec une amélioration de 1,3 % par rapport à 2010, à un peu moins de 70 %. Les prix moyens et le RevPar (Revenue per Available Room) ont bondi respectivement de 4,7 % et 6,1 %. On remarque une augmentation générale, mais elle est plus prononcée dans le segment des hôtels 3 et 4 étoiles.

Le sentiment sur le marché des hôtels en 2012 semble, toutefois, s'être inversé. Sur base d'enquêtes auprès des hôteliers, il ressort clairement que 2012 n'est pas une année facile. Les exploitants d'hôtels belges sont cependant moins pessimistes que les prévisions globales européennes. La crainte est que la situation économique mondiale avec une croissance limitée, combinée à une nouvelle augmentation du nombre de chambres d'hôtel, puisse avoir un impact négatif sur la rentabilité. Il n'est donc pas surprenant que les prévisions ne soient pas trop élevées, en particulier dans le segment MICE. Le faible début de l'année 2012 se reflète également dans les taux d'occupation qui ont connu une faible progression, et surtout dans le RevPar qui s'est détérioré. C'est le segment des hôtels 3 étoiles qui a particulièrement connu un recul : 2,6 % par rapport à 2010 pour les mois de janvier à mai.

L'amélioration du taux d'occupation et l'augmentation du chiffre d'affaires ont eu un effet positif sur la valeur de l'immobilier sous-jacente des hôtels en 2011. Les contrats de location des hôtels sont souvent conclus sur base d'un montant fixe augmenté d'une rémunération additionnelle liée à la rentabilité de l'hôtel. Le marché immobilier suit donc la conjoncture économique. La valeur d'une chambre à Bruxelles a progressé de ± 3 % en 2011 pour atteindre ± 178.800 €. Bruxelles se retrouve à la 21ème place dans le classement européen. La moyenne européenne est bien au-dessus avec ± 220.400 € par chambre.

Evolution du nombre de nuitées dans les hôtels

	2007	2008	2009	2010	2011	2010-2011
Bruges	1.247.322	1.276.869	1.224.859	1.347.130	1.512.392	+ 12,3 %
Louvain	219.573	242.751	213.974	223.540	226.578	+ 1,4 %

Le volume d'investissement dans la région EMEA a été au 1^{er} trimestre 2012 sensiblement inférieur à celui du 1^{er} trimestre 2011. La baisse a été d'environ 40 %, mais est un peu faussée par quelques grosses transactions du 1^{er} trimestre 2011. Il n'est toutefois pas certain que le pronostic de 8 milliards € d'investissements en 2012 sera atteint.

2. Portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2012

2.1 Evolution du portefeuille

(x 1 000 €)	30 juin 2012	31 mars 2012	31 déc. 2011	30 sept. 2011	30 juin 2011
Immeubles de placement en juste valeur					
Immeubles résidentiels ou mixtes	134.803	134.273	133.867	132.721	132.061
Immeubles à appartements meublés	60.737	60.194	59.675	52.466	52.213
Logement des seniors	314.708	302.903	292.304	291.256	260.178
Hôtels et autres	73.155	60.515	60.485	60.415	59.334
TOTAL des immeubles de placement en exploitation en juste valeur	583.403	557.884	546.330	536.859	503.786
Projets de développement	9.314	21.471	19.732	15.883	14.315
TOTAL des immeubles de placement en juste valeur	592.717	579.355	566.062	552.741	518.101
Loyers contractuels*	36.568	35.115	34.589	34.108	31.889
Loyers contractuels + VLE sur inoccupés	37.252	35.750	35.215	34.735	32.595
Valeur locative estimée (VLE)*	37.565	35.259	34.729	33.161	31.436
Taux d'occupation* des immeubles de placement (%)					
Portefeuille total (sauf appartements meublés)	97,8%	97,9%	97,9%	97,9%	97,4%
Appartements meublés	82,3%	80,6%	84,3%	85,6%	86,8%

* Voir lexique.

2.2 Tableau récapitulatif au 30 juin 2012

2.2.1 Immeubles de placement

Immeubles de placement	Adresse	Superficie totale (m ²) ¹
Immeubles résidentiels ou mixtes		
1	Tervueren 13 A/B	4.628
2	Sablon	4.655
3	Complexe Laeken - Pont Neuf	5.720
4	Le Bon 24-28	1.666
5	Lombard 32	1.431
6	Complexe Louise 331-333	4.871
7	Place du Samedi 6-10	3.769
8	Broqueville 8	737
9	Bataves 71	552
10	Tervueren 103	881
11	Louis Hap 128	688
12	Rue Haute	2.630
13	Résidence Palace	6.388
14	Churchill 157	2.210
15	Auderghem 237-239-241-266-272	1.739
16	Edison	2.029
17	Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	2.795
18	Ionesco	930
19	Musset	562
20	Giono Et Hugo	1.412
21	Antares	439
22	Ring	11.326
23	Résidence Gauguin et Manet	2.885
24	Résidence de Gerlache	6.794
Total du secteur « Immeubles résidentiels ou mixtes »		71.737
Immeubles à appartements meublés		
25	Ensemble Souveraine	11.847
26	Louise 130	1.110
27	Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137)	1.978
28	Louise 270	1.043
29	Vallée 48	623
30	Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne 7-11)	1.567
31	Freesias	3.635
32	Héliotropes	1.493
33	Livourne 20-22	1.326
34	Livourne 14	324
35	Résidence Chamaris	1.838
Total du secteur « Immeubles à appartements meublés »		26.784

Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyers contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
621	3	83,19%	522.312	627.827	636.878
3.342	30	93,91%	878.019	935.002	913.800
4.637	42	91,19%	584.447	640.882	636.407
1.666	15	82,45%	150.072	182.018	193.428
1.095	13	91,29%	182.956	200.416	175.604
1.509	9	100,00%	634.200	634.200	659.600
2.365	24	98,98%	320.901	324.201	303.695
737	7	78,02%	56.302	72.159	81.198
312	3	59,63%	35.450	59.450	59.100
410	6	100,00%	120.272	120.272	115.715
688	7	98,01%	88.445	90.245	75.648
1.380	20	81,87%	197.756	241.546	308.071
6.189	57	83,71%	532.400	636.000	686.200
1.955	22	87,82%	230.102	262.017	266.140
1.739	22	94,21%	186.748	198.223	184.278
758	7	87,30%	108.094	123.814	141.088
1.518	21	95,78%	256.247	267.527	280.910
930	10	97,36%	92.978	95.498	102.280
472	6	85,35%	42.721	50.051	50.200
1.412	15	92,79%	118.219	127.399	142.830
439	7	100,00%	39.594	39.594	39.323
7.172	87	100,00%	895.500	895.500	813.200
2.885	35	85,44%	273.697	320.342	299.605
6.174	75	89,91%	721.507	802.440	815.465
50.405	543	91,47%	7.268.939	7.946.623	7.990.663
11.354	116	82,58%	2.567.544	2.567.544	1.375.740 ⁶
694	9	65,88%	200.602	200.602	161.400 ⁶
1.930	31	87,56%	576.253	576.253	339.600 ⁶
958	14	67,82%	201.565	201.565	144.500 ⁶
623	6	81,33%	122.898	122.898	87.300 ⁶
1.567	16	81,55%	378.707	378.707	258.500 ⁶
3.138	37	77,62%	447.037	447.037	354.000 ⁶
1.223	25	87,70%	257.301	257.301	171.700 ⁶
1.326	12	91,62%	340.700	340.700	183.800 ⁶
324	6	79,33%	56.436	56.436	33.400 ⁶
1.702	23	88,87%	477.333	477.333	355.290 ⁶
24.839	295	82,26%	5.630.542	5.630.542	3.465.230 ⁶

Immeubles de placement	Adresse	Superficie totale (m ²) ¹	
Logement des seniors			
36	Château Chenois	1410 Waterloo	6.354
37	New Philip	1190 Bruxelles	3.914
38	Jardins de Provence	1070 Bruxelles	2.280
39	Bel Air	1030 Bruxelles	5.350
40	Résidence Grange des Champs	1420 Braine-l'Alleud	3.396
41	Résidence Augustin	1190 Bruxelles	4.832
42	Ennea	9100 Sint Niklaas	1.848
43	Kasteelhof	9200 Dendermonde	3.500
44	Wielant	8570 Anzegem/Ingooigem	4.834
45	Résidence Parc Palace	1180 Bruxelles	6.719
46	Résidence Service	1180 Bruxelles	8.716
47	Résidence du Golf	1070 Bruxelles	6.424
48	Résidence Boneput	3960 Bree	2.993
49	Résidence Aux Deux Parcs	1090 Bruxelles	1.423
50	Résidence L'Air du Temps	4032 Chênée	2.763
51	Au Bon Vieux Temps	1435 Mont-Saint-Guibert	1.268
52	Op Haanven	2431 Veerle-Laakdal	4.675
53	Résidence Exclusiv	1140 Bruxelles	4.253
54	Séniorie Mélopée	1080 Bruxelles	2.967
55	Logis de Famenne	5564 Wanlin	1.290
56	Les Charmes en Famenne	5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise)	3.165
57	Seniorerie La Pairelle	5100 Wépion	5.971
58	Gaerveld (résidence-services)	3500 Hasselt	1.504
59	Résidence du Plateau	1300 Wavre	8.069
60	Seniorie de Maretak	3130 Begijnendijk	5.684
61	De Edelweis	1500 Halle	5.114
62	Bois de la Pierre	1300 Wavre	2.272
63	Buithof	2930 Brasschaat	4.386
64	Klein Veldeken	1730 Asse	3.363
65	Koning Albert I	1700 Dilbeek	3.366
66	Eyckenborch	1755 Gooik	5.457
67	Rietdijk	1800 Vilvoorde	2.155
68	Marie-Louise	1780 Wemmel	1.959
69	Gaerveld (maison de repos)	3500 Hasselt	6.994
70	Larenschhof	9270 Laarne	5.464
71	Ter Venne	9830 Sint-Martens-Latem	6.634
72	Pont d'Amour	5500 Dinant	4.364
Total du secteur « Logements des seniors »			155.720
Hôtels et autres			
73	Hotel Martin's Brugge	8000 Brugge	11.369
74	Royale 35	1000 Bruxelles	1.813
75	Martin's Klooster	3000 Leuven	6.935
76	Bara 124-126	1040 Bruxelles	1.539
77	Corbais 18	1435 Mont-Saint-Guibert	292
78	Carbon	3600 Genk	5.715
79	Eburon	3700 Tongeren	4.016
80	Ecu	3600 Genk	1.960
81	Eurotel	3620 Lanaken	4.779
82	Villa Bois de la Pierre	1300 Wavre	320
83	Duysburgh	1090 Bruxelles	470
Total du secteur « Hôtels et autres »			39.208
TOTAL des immeubles de placement			293.448

1 Surface hors sol et hors parking. Les caves ne sont prises en compte que dans des cas exceptionnels.

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,

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 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.

Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyers contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
6.196	113	100,00%	824.700	824.700	1.041.200
3.820	111	100,00%	451.600	451.600	549.300
2.172	72	100,00%	370.700	370.700	371.000
4.578	161	100,00%	674.000	674.000	738.500
3.117	75	100,00%	398.800	398.800	476.000
4.598	95	100,00%	501.500	501.500	504.800
1.670	41	100,00%	184.500	184.500	171.000
3.335	82	100,00%	333.700	333.700	467.400
4.584	103	100,00%	512.600	512.600	571.400
6.400	180	100,00%	1.167.100	1.167.100	1.248.200
8.332	200	100,00%	1.200.400	1.200.400	979.900
6.004	202	100,00%	725.800	725.800	1.080.000
2.747	78	100,00%	432.500	432.500	493.300
1.348	53	100,00%	218.900	218.900	268.900
2.474	88	100,00%	431.900	431.900	477.000
1.203	43	100,00%	193.300	193.300	172.300
4.202	90	100,00%	394.600	394.600	425.100
4.038	104	100,00%	675.100	675.100	634.400
2.687	70	100,00%	469.100	469.100	378.100
1.223	0	100,00%	115.600	115.600	155.000
2.399	96	100,00%	278.400	278.400	317.700
5.532	51	100,00%	576.700	576.700	668.000
1.504	20 appartements	100,00%	161.100	161.100	160.000
7.625	143	100,00%	1.210.100	1.210.100	1.159.800
5.384	122	100,00%	503.900	503.900	671.000
4.737	95	100,00%	542.200	542.200	833.900
2.158	65	100,00%	422.700	422.700	403.700
4.040	80	100,00%	517.000	517.000	615.000
2.936	41 appartements	100,00%	386.200	386.200	687.300
2.682	66	100,00%	184.100	184.100	886.800
4.755	78	100,00%	422.900	422.900	830.800
1.781	59	100,00%	320.300	320.300	330.400
1.831	60	100,00%	124.100	124.100	300.000
6.701	115	100,00%	751.500	751.500	755.000
5.026	88	100,00%	808.000	808.000	721.900
6.067	100	100,00%	923.000	923.000	983.500
3.715	76	100,00%	487.100	487.100	362.300
143.601	3.255 lits et 61 appartements	100,00%	18.895.700	18.895.700	21.889.900
0	0	100,00%	1.600.000	1.600.000	1.171.460
0	0	96,66%	176.029	182.109	172.505
0	0	100,00%	1.354.269	1.354.269	1.141.080
0	0	100,00%	46.680	46.680	63.113
292	1	100,00%	25.600	25.600	12.000
0	0	100,00%	520.000	520.000	550.800
0	0	100,00%	388.800	388.800	452.000
0	0	100,00%	213.000	213.000	226.300
0	0	100,00%	356.400	356.400	368.000
160	4	100,00%	30.300	30.300	32.400
470	5	100,00%	62.000	62.000	39.700
922	9	99,87%	4.773.078	4.779.158	4.229.358
219.767	909 appartements et 3.255 lits	n.a.	36.568.259	37.252.023	37.565.151 ⁶

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.

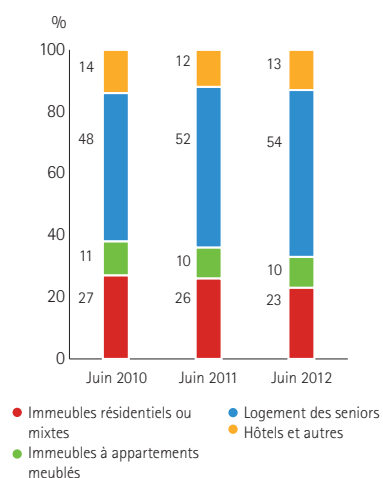
2.2.2 Projets et rénovations en cours

Projet ou rénovation	Adresse	Inv. estimé	Inv. au 30 juin 2012	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
(en millions €)						
I. Projets en cours						
Seniorerie La Pairelle II	Wépion	2,2	0,0	2,2	2012/2013	Rénovation et extension de la maison de repos
Résidence Palace - parkings	Bruxelles	0,2	0,1	0,1	2014/2015	Acquisition de 6 parkings à construire
De Edelweis	Begijnendijk	2,9	0,4	2,5	2013/2014	Extension de la maison de repos
Rue Haute	Bruxelles	1,7	0,2	1,5	2013/2014	Rénovation d'un immeuble résidentiel de 20 appartements et d'une surface commerciale
Wemmel Zijp	Wemmel	19,8	3,9	15,9	2013/2014	Construction d'une nouvelle maison de repos
Koning Albert I	Dilbeek	11,3	1,4	9,9	2013/2014	Rénovation et extension de la maison de repos
Eyckenborch	Gooik	8,7	0,4	8,3	2013/2014	Extension de la maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
Tervuren	Tervuren	24,0	0,0	24,0	2014/2015	Construction d'une nouvelle maison de repos
Eburon	Tongeren	0,9	0,0	0,9	2013/2014	Extension de l'hôtel et rénovation des arches existantes
Résidence du Lac	Bruxelles	3,6	0,1	3,5	2015/2016	Construction d'un immeuble à appartements
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	6,6	0,2	6,4	2013/2014	Construction d'une maison de repos
Klein Veldeken	Asse	6,1	0,0	6,1	2013/2014	Extension d'un immeuble de résidence-services
Marie-Louise	Wemmel	3,3	0,0	3,3	2014/2015	Rénovation et reconversion de la maison de repos
Résidence Aux Deux Parcs	Jette	0,7	0,1	0,6	2012/2013	Extension de la maison de repos
Larenschhof	Laarne	7,4	0,0	7,4	2013/2014	Extension de la maison de repos et construction d'un nouvel immeuble de résidence-services
III. Réserves foncières						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	1,8	1,8	0,0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles	0,2	0,2	0,0	-	Réserve foncière
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Krentzen	Olen	18,0	0,0	18,0	-	Nouvelle maison de repos de 122 unités
Overbeke	Wetteren	13,0	0,0	13,0	-	Nouvelle maison de repos de 113 unités
Total		132,4	8,8	123,6		
Frais d'étude activés			0,2			
Variation de la juste valeur		-	0,3	-		
Arrondi		-	0,0	-		
Montant au bilan			9,3			

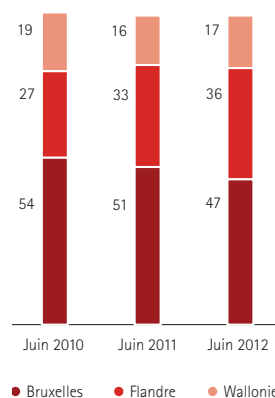
Parmi tous ces projets, 94 % sont pré-loués. Le budget d'investissement total de 123,6 millions € est supposé payé en espèces, à l'exception de 23 millions € relatifs aux projets à Olen et Wetteren qui feront en principe l'objet d'émissions de nouvelles actions Aedifica (comme mentionné en note annexe 45 des états financiers consolidés) et de 0,8 million € relatif au projet Résidence du Lac qui a fait l'objet de l'émission de 16.868 nouvelles actions Aedifica le 12 juillet 2012.

3. Analyse du portefeuille au 30 juin 2012

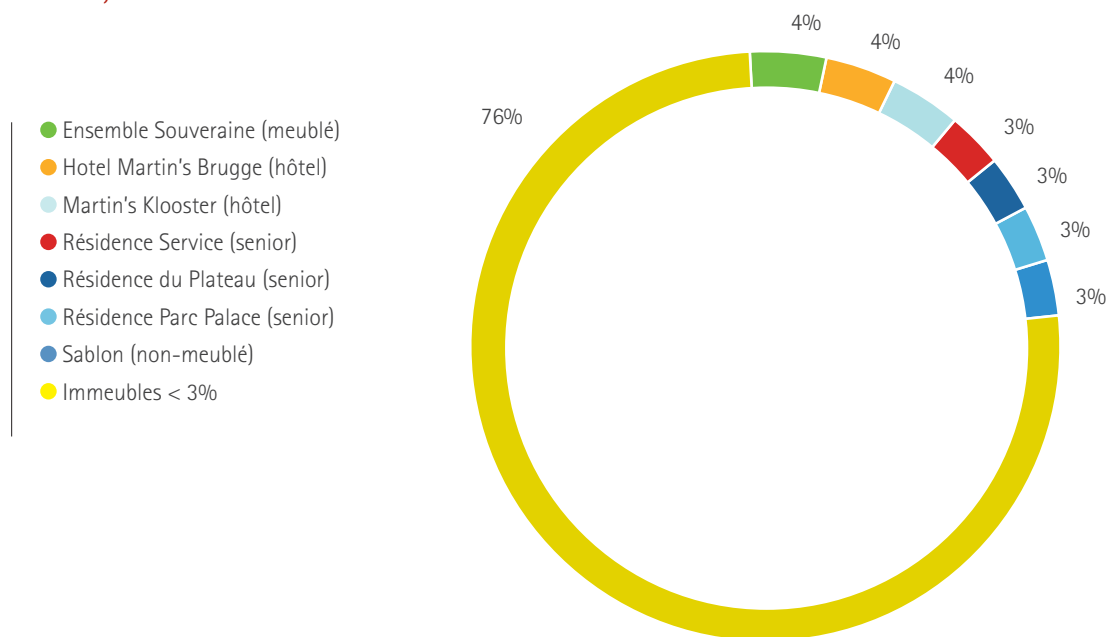
3.1. Répartition par secteur d'activité (en juste valeur)



3.2. Répartition géographique (en juste valeur)



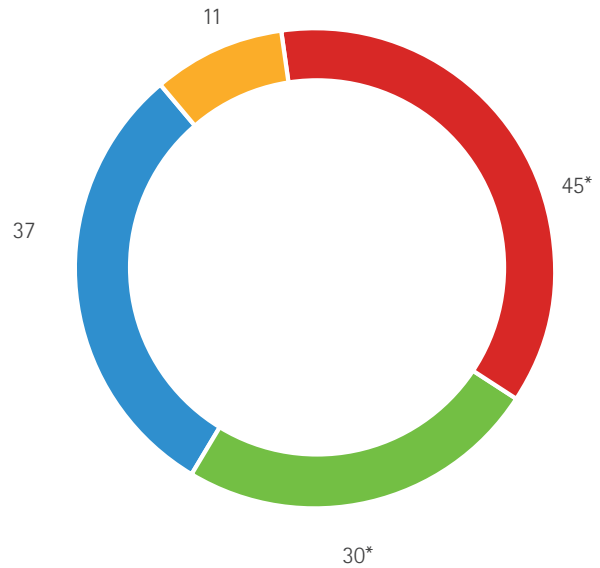
3.3. Répartition des immeubles (en juste valeur)



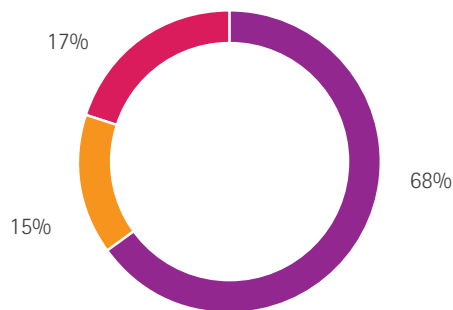
Aucun des immeubles ne représente plus de 5 % des actifs consolidés.

3.4. Nombre d'immeubles par secteur d'activité

- Immeubles résidentiels ou mixtes (543 appartements)
 - Immeubles à appartements meublés (295 appartements)
 - Logement des seniors (3.255 lits et 61 appartements de résidence-services)
 - Hôtels et autres (521 chambres)
- * Chaque immeuble de chaque complexe est pris en compte ici. Dans le tableau de la section 2.2.1. ci-dessus, tous les immeubles d'un complexe n'apparaissent que sur une ligne.

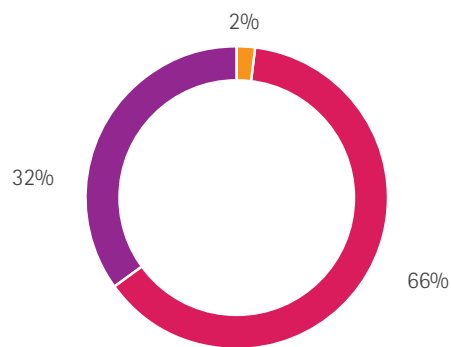


3.5 Age des immeubles par type de contrat (sur base de la juste valeur)



- Baux triple net
- Autres baux 0-10 ans
- Autres baux > 10 ans

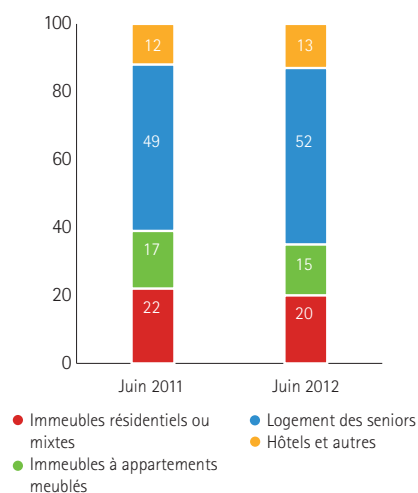
3.6 Répartition de la durée initiale des baux (sur base de la juste valeur)



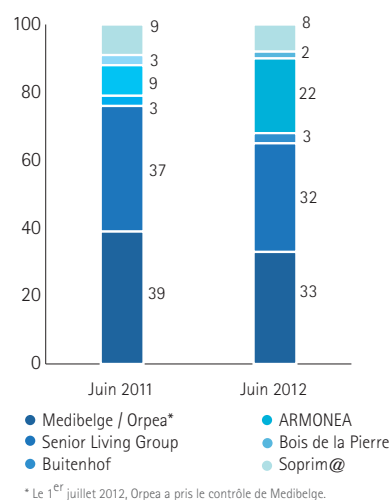
- 27 ans
- 15 ans
- < 15 ans

Durée résiduelle des baux = 18 ans

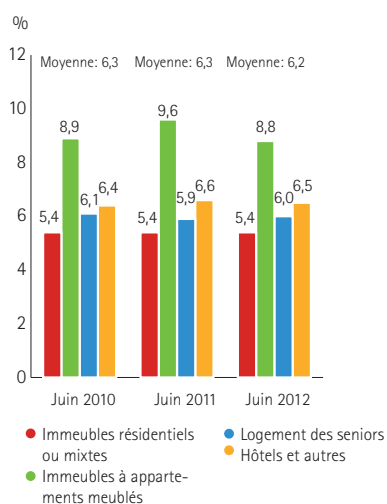
3.7 Répartition par secteur d'activité (en loyers contractuels)



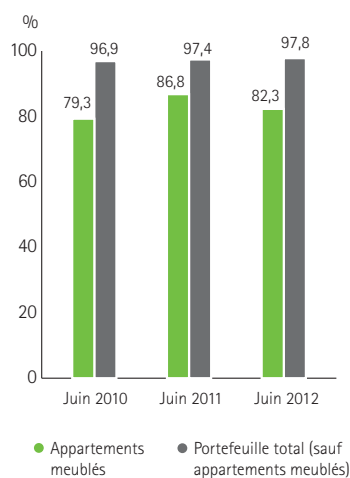
3.8 Répartition des loyers contractuels du logement des seniors (par groupe d'exploitants)



3.9 Rendement brut par secteur d'activité (par rapport à la juste valeur)*



3.10 Taux d'occupation*



Rendement du logement des seniors BRUT = NET

* Augmentée, en ce qui concerne les appartements meublés, du goodwill et de la valeur comptable des meubles.

* Voir lexique.

3.11 Portefeuille immobilier en valeur assurée

La totalité des immeubles de placement d'Aedifica est assurée pour une valeur de 491 millions € (y compris le mobilier pour les appartements meublés et à l'exclusion des terrains), soit 128 millions € pour les immeubles résidentiels ou mixtes, 57 millions € pour les immeubles à appartements meublés, 237 millions € pour le logement des seniors et 69 millions € pour les hôtels et autres.

4. Equipe de gestion

4.1 Organigramme d'Aedifica



4.2 Gestion des immeubles

Pour la gestion technique des immeubles résidentiels ou mixtes (auxquels s'ajoutent les immeubles Royale 35 et Bara 124-126), Aedifica fait appel à des prestataires externes encadrés en permanence par son building manager. Ce dernier coordonne leurs prestations et contrôle la qualité de celles-ci. Par ailleurs, le building manager supervise une équipe de 2 ouvriers dans le cadre des réparations et rénovations journalières des immeubles.

Pour la gestion administrative et comptable de certains immeubles résidentiels ou mixtes, Aedifica fait appel aux mêmes prestataires externes. La gestion administrative et comptable des autres immeubles résidentiels ou mixtes (plus Royale 35, Bara 124-126 et la villa Bois de la Pierre) a récemment été internalisée, et est réalisée par le property accounting manager de la sicafi, assistée d'un comptable.

En principe, la sélection des gestionnaires externes se fait sur base d'appels d'offres et de leur réputation sur le marché belge. Leurs contrats ont une durée de 1 à 3 ans avec possibilité de reconduction annuelle.

Afin de limiter son risque en matière de gestion, Aedifica a réparti son portefeuille entre les gestionnaires, notamment en fonction de leurs spécialités (commerces, bureaux, résidentiel, etc.).

Ces intermédiaires se voient confier comme mission soit la gestion complète des immeubles sur le plan administratif (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) et/ou technique (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), soit uniquement la gestion sur le plan technique dans les cas où Aedifica a internalisé la gestion administrative et comptable. Aedifica contrôle leurs prestations via un reporting périodique mais aussi par des contrôles ponctuels.

La rémunération des gestionnaires externes est proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'est globalement élevée à 0,1 million € sur l'exercice 2011/2012, soit 2 % des revenus locatifs nets des immeubles concernés.

Les gestionnaires actuellement appointés par Aedifica sont :

BNP PARIBAS REAL ESTATE PROPERTY MANAGEMENT BELGIUM SA

Boulevard Louis Schmidt 2 bte 3
1040 Bruxelles
Pour le complexe Louise 331-333.

O.P. MANAGEMENT SA

Avenue Emile De Mot 19
1000 Bruxelles
Pour le complexe Laeken - Pont Neuf et les immeubles Lebon 24-28, Place du Samedi 6-10, Bara 124-126, Royale 35, Churchill 157, Tervueren 13 A/B et Résidence Palace.

LGI Property Management SA

Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Pour les immeubles Lombard 32, Broqueville 8, Bataves 71, Tervueren 103, Louis Hap 128, Auderghem 237-239-241-266-272 et rue Haute.

SOGESMAINT-CBRE SA

Boulevard Louis Schmidt 29
1040 Bruxelles
Pour les immeubles Sablon et Résidence de Gerlache.

LEGRAND PRM SA

Rue du Trou Perdu 7
5300 Thon
Pour les immeubles Edison, Verlaine/Rimbaud/Baudelaire, Ionesco, Musset, Giono Et Hugo, Antares.

PIANISSIMMO

Rue des Fabriques 1
6747 Saint-Léger
Pour la Résidence Gauguin et Manet.

4.3 Gestion commerciale

4.3.1 Immeubles résidentiels ou mixtes

Aedifica bénéficie des prestations d'un responsable commercial et marketing qui assure la location du portefeuille ainsi que le contact direct avec les locataires et les agents immobiliers.

4.3.2 Immeubles à appartements meublés

Pour gérer ses 295 appartements meublés, l'équipe d'Aedifica comprend un operations manager assisté d'une équipe de cinq personnes, un housekeeping manager et sept ouvriers qui s'occupent de tous les aspects de la location, de la gestion et de l'entretien des bâtiments.

Aedifica assure avec son propre personnel la gestion des immeubles exploités en appartements meublés pour les raisons suivantes :

- La gestion, plus risquée que celle des appartements non meublés vu la durée relativement courte des séjours, nécessite une gérance efficace et proactive afin de minimiser le chômage locatif. De plus, la relation directe avec le client permet de fidéliser la clientèle existante et d'attirer de nouveaux prospects.
- Une communication sans faille et un esprit d'équipe améliorent la coordination et constituent l'assurance d'un meilleur service.

Aedifica commercialise ses appartements meublés via trois sites web faisant office d'enseignes.

4.4 Gestion du logement des seniors et des hôtels

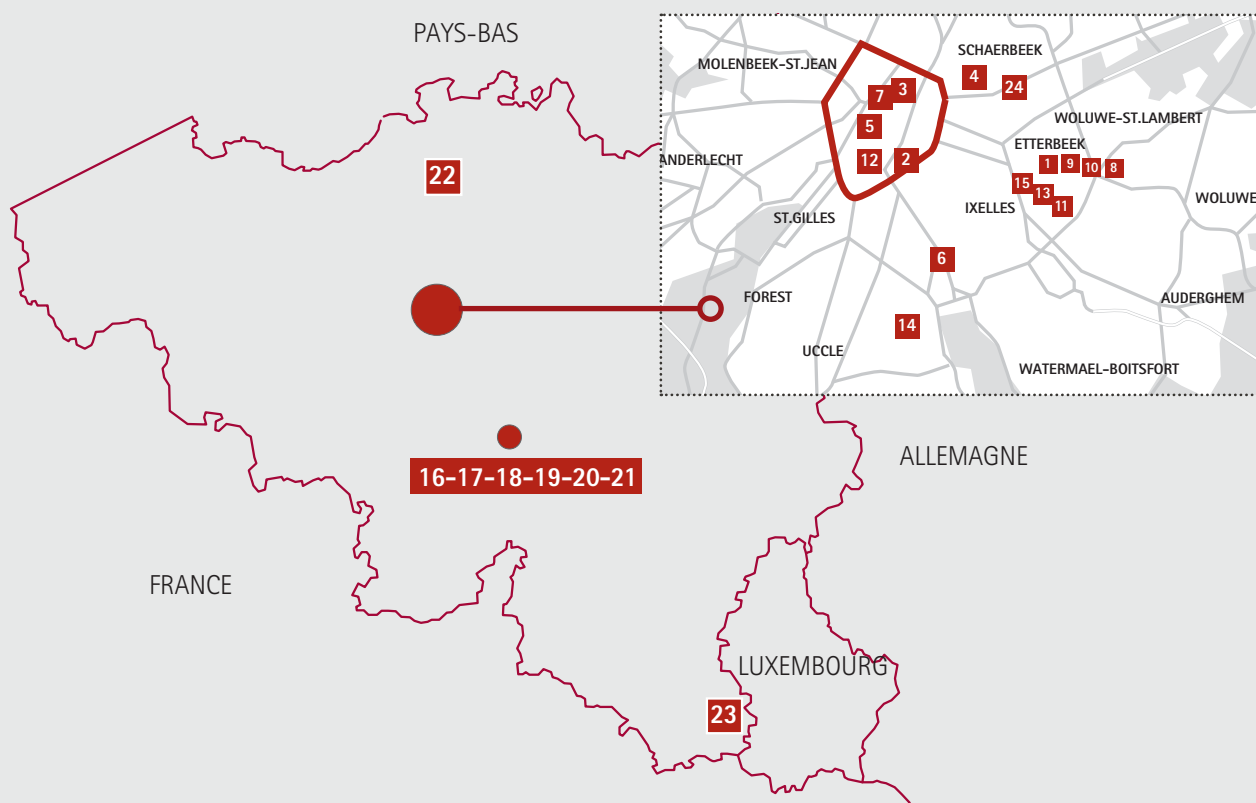
Aedifica investit dans ce secteur dans le cadre de contrats à long terme (principalement sous forme d'emphytéoses) conclus avec des exploitants professionnels spécialisés qui prennent également en charge l'entretien des immeubles. Aedifica n'est donc pas en charge de la gestion de ces immeubles, mais elle en contrôle cependant la qualité par des visites ponctuelles (notamment dans le cadre de l'évaluation périodique du portefeuille).

4.5 Project management

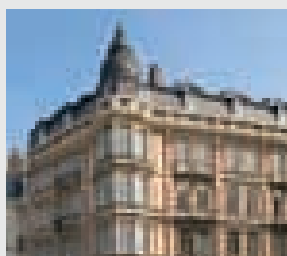
Aedifica dispose d'un ingénieur architecte, en charge du project management, qui gère les projets de construction et de rénovation et qui s'assure de la bonne fin des chantiers confiés à des sociétés spécialisées. Par ailleurs, le project manager organise la due diligence technique dans le cadre des dossiers d'investissement.

5. Fiches descriptives des immeubles de placements

Immeubles résidentiels ou mixtes



1 - Tervueren 13 A/B



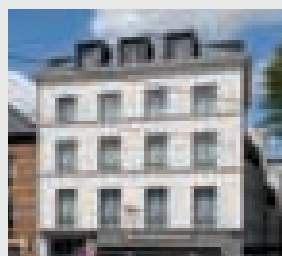
Avenue de Tervueren 13 A/B –
Avenue des Celtes 4-10
1040 Bruxelles

Année de construction / rénovation :
1990 - 1995

Situation : Immeuble situé à proximité du quartier européen de Bruxelles, à l'angle de l'avenue de Tervueren et de l'avenue des Celtes.

Descriptif : Immeuble comprenant 3 appartements et des espaces de bureaux répartis sur 9 niveaux ainsi qu'un rez commercial. Possibilité de réaffectation des surfaces de bureaux en surfaces résidentielles.

2 - 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.

3 - Complexe Laeken-Pont Neuf



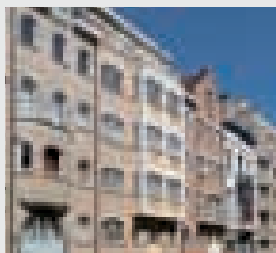
Rue de Laeken 89-117-119-123-125 -
Rue du Cirque 25-29 - Rue du Pont Neuf
3-3A - 1000 BRUXELLES

Année de construction / rénovation : 1993

Situation : Complexe situé au centre-ville à proximité de la place de Brouckère et du Théâtre Flamand, de la Grand-Place de Bruxelles et du centre d'affaires situé boulevard Albert II, et bénéficiant d'une vue imprenable sur les jardins du Pont-Neuf.

Descriptif : Complexe composé de plusieurs immeubles et de maisons résidentielles dessinés par différents architectes européens et comprenant 42 appartements, des espaces commerciaux et de bureaux.

4 - Le Bon 24-28



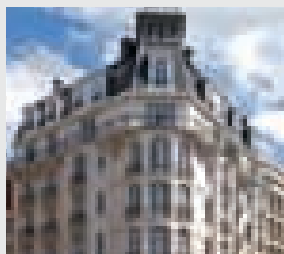
Rue Philippe le Bon 24-28 -
1000 BRUXELLES

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.

5 - 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.

6 - 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, d'un bloc central (anciennes écuries) comprenant 3 appartements, un espace polyvalent et des espaces de bureaux ainsi que d'une maison d'habitation unifamiliale située à l'arrière, rue Jordaens.

7 - Place du Samedi 6-10



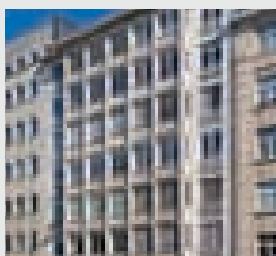
Place du Samedi 6-10 -
1000 BRUXELLES

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.

8 - Broqueville 8



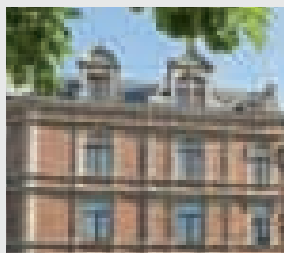
Avenue de Broqueville 8 -
1150 BRUXELLES

Année de construction / rénovation : 1959 - partiellement rénové en 2008

Situation : Immeuble situé à proximité du square Montgomery.

Descriptif : Immeuble de configuration classique détenu en copropriété, dans lequel Aedifica détient 7 appartements répartis sur 7 niveaux.

9 - Bataves 71



Rue des Bataves 71 –
1040 BRUXELLES

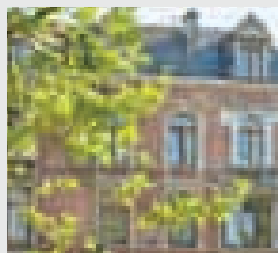
Année de construction / rénovation :

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.

10 - Tervueren 103



Avenue de Tervueren 103 –
1040 BRUXELLES

Année de construction / rénovation :

1990 (rénovation) – 1995 (rénovation), 2011 (partiellement rénové)

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.

11 - Louis Hap 128



Rue Louis Hap 128 –
1040 BRUXELLES

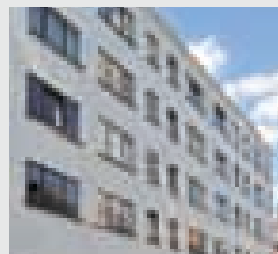
Année de construction / rénovation :

1990 (rénovation) – 2011/2012 (rénovation)

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.

12 - Rue Haute



Rue Haute 39-51 –
1000 BRUXELLES

Année de construction / rénovation :

1961 – 1985 (rénovation) – 2012 (rénovation en cours)

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.

13 - Résidence Palace



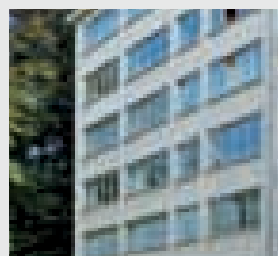
Chaussée d'Etterbeek 62 –
1040 BRUXELLES

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.

14 - Churchill 157



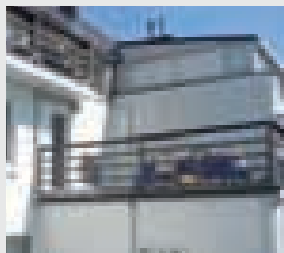
Avenue Winston Churchill 157 –
1180 BRUXELLES

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.

15 - 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 dans lesquelles Aedifica détient :
- Avenue d'Auderghem, 237 : 4 appartements et une conciergerie répartis sur 5 niveaux ;
- Avenue d'Auderghem, 239/241 : copropriété dans laquelle Aedifica détient 9 appartements répartis sur 4 et 5 niveaux ;
- Avenue d'Auderghem 266 : copropriété dans laquelle Aedifica détient 3 appartements répartis sur 3 niveaux ;
- Avenue d'Auderghem 272 : 5 appartements répartis sur 4 niveaux.

16 - Edison



Avenue Sergent Vriethoff 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.

17 - Verlaine/Rimbaud/Baudelaire



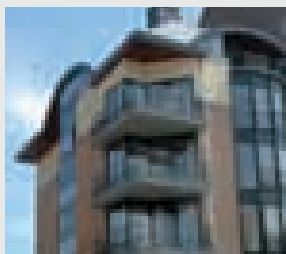
Avenue Sergent Vriethoff 131-143 - 5000 NAMUR

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.

18 - Ionesco



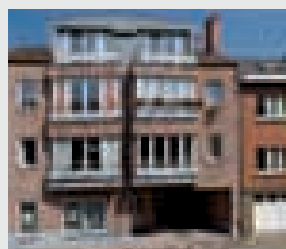
Boulevard de la Meuse 81 - 5100 JAMBES

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.

19 - 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.

20 - 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.

21 - Antares



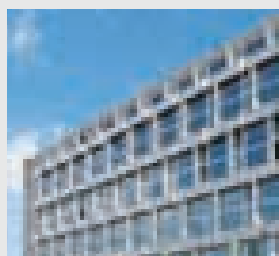
Rue Champêtre 46 -
5100 JAMBES

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.

22 - Ring



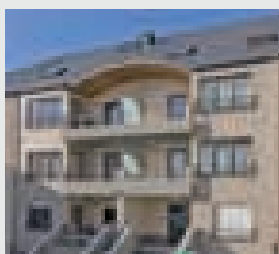
Plantin en Moretuslei 107-115 -
2018 ANVERS

Année de construction / rénovation :
1993 - 1994 (rénovation)

Situation : Complexe situé à côté des accès routiers qui mènent au centre d'Anvers, à faible distance du Ring, mais aussi du quartier diamantaire, de la gare centrale d'Anvers et des bureaux de la Kievitplein.

Descriptif : Complexe en 2 parties dont la première partie comprend des commerces et un hôtel, et la deuxième partie est détenue en copropriété, dans laquelle Aedifica détient 87 appartements.

23 - 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'Arion.

Descriptif : Immeuble comprenant 35 appartements résidentiels répartis sur 2 blocs comportant chacun 4 niveaux hors sol.

24 - Résidence de Gerlache



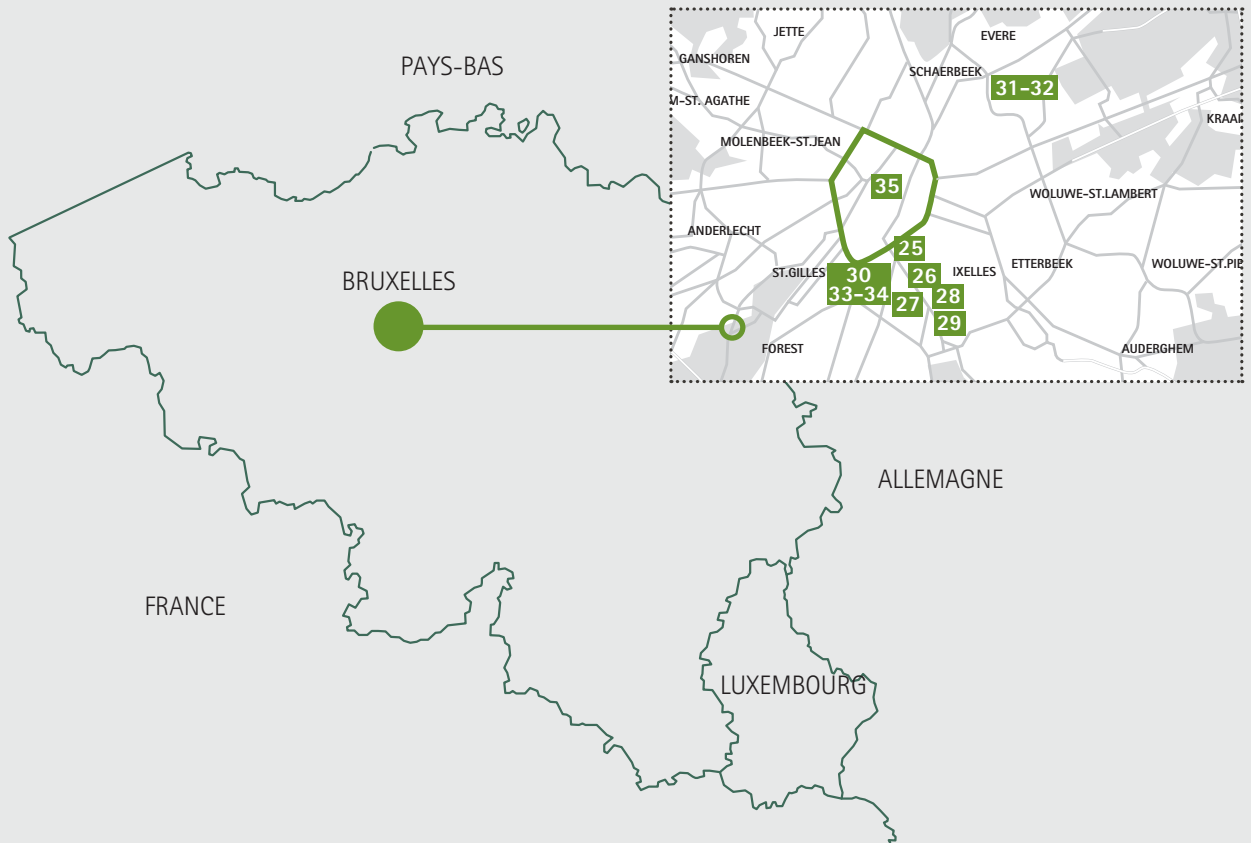
Chaussée de Louvain 710-732 -
1030 BRUXELLES

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.

Immeubles à appartements meublés



25 - 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 meublés et des
infrastructures de loisirs.

26 - Louise 130



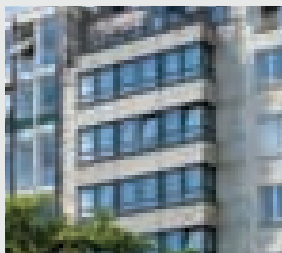
Avenue Louise 130 –
1050 BRUXELLES

Année de construction / rénovation :
fin du 19^{ème} siècle – 1996

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.

27 - Louise 135



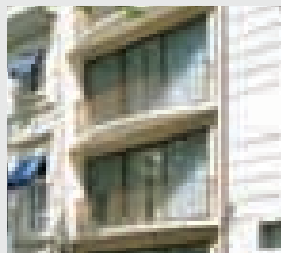
Avenue Louise 135 -
1050 BRUXELLES

Année de construction / rénovation :
1996

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.

28 - Louise 270



Avenue Louise 270 -
1050 BRUXELLES

Année de construction / rénovation :
1996 - rénovation de 10 appartements en 2012

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.

29 - Vallée 48



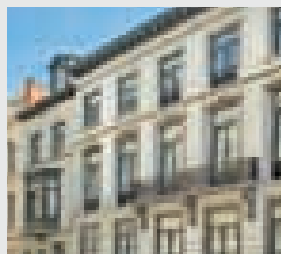
Rue de la Vallée 48 -
1000 BRUXELLES

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.

30 - Livourne 16-18



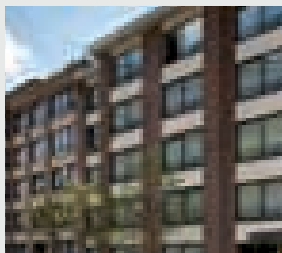
Rue de Livourne 16-18 -
1000 BRUXELLES

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.

31 - Freesias



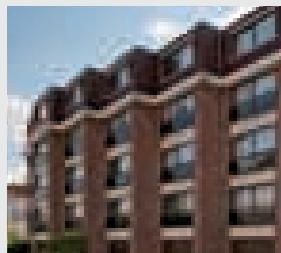
Allée des Freesias 18 -
1030 BRUXELLES

Année de construction / rénovation :
1990

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.

32 - Héliotropes



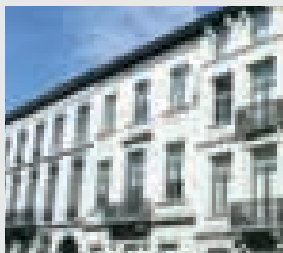
Avenue des Héliotropes 35 -
1030 BRUXELLES

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.

33 – Livourne 20-24



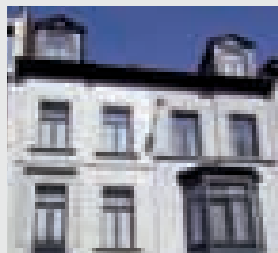
Rue de Livourne 20-24 –
1050 BRUXELLES

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.

34 – 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.

35 – Résidence Chamaris



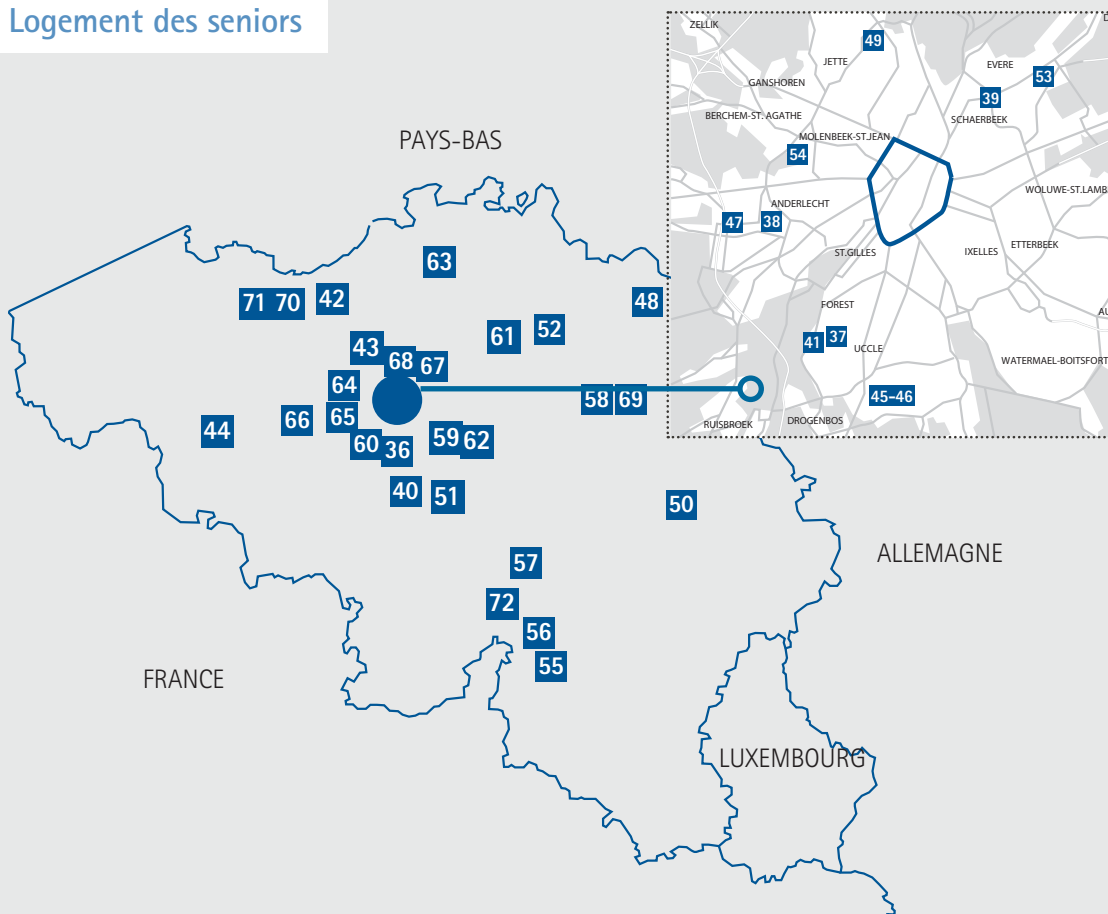
Rue d'Arlon 39 –
1000 BRUXELLES

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.

Logement des seniors



36 - Château Chenois



Chemin des Postes 260 –
1410 WATERLOO

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.

Descriptif : Maison de repos comprenant 100 lits et 13 appartements de résidence-services répartis sur 5 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Orpea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

37 - New Philip



Avenue Monte-Carlo 178 –
1190 BRUXELLES

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.

Descriptif : Maison de repos comprenant 111 lits répartis sur 5 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Orpea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

38 - Jardins de Provence



Boulevard Sylvain Dupuis 94-96 -
1070 BRUXELLES

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.

Descriptif : Maison de repos comprenant 72 lits répartis sur 5 niveaux, ainsi qu'un jardin arrière surélevé. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Orpea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

39 - Bel Air



Boulevard Lambermont 227 -
1030 BRUXELLES

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 ».

Descriptif : Maison de repos comprenant 161 lits répartis sur 10 étages. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Orpea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

40 - Résidence Grange des Champs



Rue Grange des Champs 140 -
1420 BRAINE-L'ALLEUD

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.

Descriptif : Maison de repos comprenant 75 lits répartis sur 3 niveaux, un rez commercial et un jardin aménagé situé autour de l'immeuble. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Orpea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

41 - Résidence Augustin



Chaussée d'Alseberg 305 -
1190 BRUXELLES

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.

Descriptif : Maison de repos comprenant 95 lits répartis sur 6 niveaux avec un vaste jardin arrière. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Orpea) qui se charge de la gestion (leasing immobilier de 15 ans).

42 - Ennea



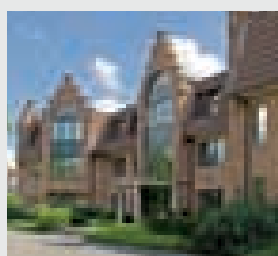
Lepelhoekstraat 19 -
9100 SINT-NIKLAAS

Année de construction / rénovation : 1997

Situation : « Ennea » est situé dans la ville de Sint-Niklaas, le long de la Lepelhoekstraat, dans un quartier calme et résidentiel.

Descriptif : Maison de repos comprenant 41 lits répartis sur 4 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

43 - Kasteelhof



Steenweg op Aalst 110 -
9200 DENDERMONDE

Année de construction / rénovation : 1994

Situation : « Kasteelhof » est situé dans la ville de Dendermonde, le long de la Steenweg op Aalst, entre la Kerkhofweg et la Denderstraat.

Descriptif : Maison de repos comprenant 82 lits répartis sur 3 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

44 - Wielant



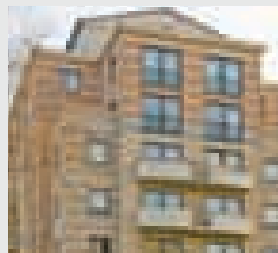
Schellebellestraat 8 -
8570 ANZEGEM/INGOOIGEM

Année de construction / rénovation :
1997 - 2001

Situation : « Wielant » est situé dans un quartier calme et verdoyant de la commune de Ingoigem (Anzegem).

Descriptif : Maison de repos comprenant 103 lits répartis sur 3 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

45 - Résidence Parc Palace



Avenue du Lycée Français 2 -
1180 BRUXELLES

Année de construction / rénovation : 1992 - 2001

Situation : « Résidence Parc Palace » est située dans un quartier calme et verdoyant de la commune d'Uccle.

Descriptif : Maison de repos comprenant 180 lits répartis sur 9 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Orpea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 36 ans).

46 - Résidence Service



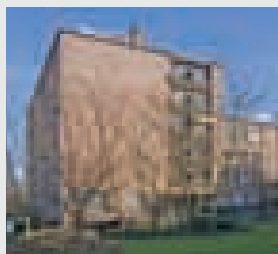
Avenue du Lycée Français 6 -
1180 BRUXELLES

Année de construction / rénovation :
1997 - 2001 - 2008/2009

Situation : « Résidence Service » est située dans un quartier calme et verdoyant de la commune d'Uccle.

Descriptif : Maison de repos comprenant 200 lits répartis sur 9 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Orpea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 36 ans).

47 - Résidence du Golf



Rue du Sillon 119-121 -
1070 BRUXELLES

Année de construction / rénovation : 1997 - 2001

Situation : « Résidence du Golf » est située dans la commune d'Anderlecht.

Descriptif : Maison de repos comprenant 202 lits répartis sur 7 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Orpea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

48 - Résidence Boneput



Boneputstraat 5 -
3960 BREE

Année de construction / rénovation :
1994 - 1999

Situation : « Résidence Boneput » est située dans la commune de Bree, non loin du centre et dans un quartier verdoyant.

Descriptif : Maison de repos comprenant 78 lits répartis sur 4 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

49 - Résidence Aux Deux Parcs



Rue Duysburgh 21 -
1090 BRUXELLES

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.

Descriptif : Maison de repos comprenant 53 lits répartis sur 6 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

50 - Résidence l'Air du Temps



Rue des Haisses 60 -
4032 CHENEE

Année de construction / rénovation :
1997 - 2008

Situation : Cette résidence est magnifiquement juchée sur une colline, en plein milieu de la nature, et cela malgré sa proximité avec la ville de Liège.

Descriptif : Maison de repos comprenant 88 lits répartis sur 3 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

51 - Au Bon Vieux Temps



Rue de Corbais 14 -
1435 MONT-SAINT-GUIBERT

Année de construction / rénovation :
1988 - 2006

Situation : Cette résidence se trouve à 100 mètres de la gare et à 500 mètres du centre du village.

Descriptif : Maison de repos comprenant 43 lits répartis sur 4 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

52 - Op Haanven



Oude Geelsebaan 33 -
2431 VEERLE-LAAKDAL

Année de construction / rénovation :
1988 - 2005

Situation : « Op Haanven » est sis dans le centre de la commune de Veerle-Laakdal.

Descriptif : Maison de repos comprenant 90 lits répartis sur 3 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

53 - Résidence Exclusiv



Rue Jean-Baptiste Desmeth 50 -
1140 BRUXELLES

Année de construction / rénovation :
1993 - extension en 2012

Situation : Cette résidence se situe à proximité du Square S. Hoedemaekers à Evere, et est facilement accessible en train, en tram et en bus.

Descriptif : Maison de repos comprenant 104 lits répartis sur 5 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

54 - Séniorie Mélopée



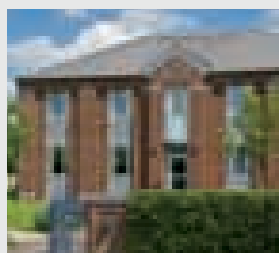
Rue de la Mélopée 50 -
1080 BRUXELLES

Année de construction / rénovation : 1993 - 1994 - extension en 2010

Situation : « Séniorie Mélopée » est située dans le centre de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et est facilement accessible en transports en commun.

Descriptif : Maison de repos comprenant 70 lits répartis sur 5 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

55 - Logis de Famenne



Rue du Château 47 -
5564 WANLIN

Année de construction / rénovation : 1998

Situation : Les Logis de Famenne sont situés à Wanlin dans la région de Dinant, dans un environnement rural et campagnard.

Descriptif : Maison de repos comprenant 42 lits répartis sur 2 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Armonea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans). En avril 2012, les lits de la maison de repos ont été transférés à la maison de repos Pont d'Amour. Armonea continue à honorer ses engagements en tant qu'emphytéote.

56 – Les Charmes en Famenne



Rue du Tchaurnia 32 –
5560 HOUYET
(MESNIL-SAINT-BLAISE)

Année de construction / rénovation : 1982

Situation : Située dans un cadre verdoyant et rural, la maison de repos Les Charmes en Famenne jouit d'un environnement exceptionnel à proximité de Houyet.

Descriptif : Maison de repos comprenant 96 lits de plein pied. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Armonea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

57 – Seniorerie La Pairelle



Chaussée de Dinant 708-710 –
5100 WEPION

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 à quelques mètres d'un arrêt de bus.

Descriptif : Maison de repos comprenant 51 lits répartis sur 4 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Armonea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans). Un projet d'extension et de rénovation est en cours, la première phase a été réceptionnée le 26 janvier 2012.

58 – Résidence Gaerveld



Kramerslaan –
3500 HASSELT

Année de construction / rénovation : 2008 – 2009

Situation : La Résidence Gaerveld est une construction neuve située à proximité du centre-ville de Hasselt et est facilement accessible en transport en commun.

Descriptif : Résidence-services comprenant 20 appartements répartis sur 3 niveaux. L'ensemble de la résidence-services a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Armonea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

59 – Résidence du Plateau



Chaussée d'Ottenbourg 221 –
1300 WAVRE

Année de construction / rénovation : 1994 – 2001 – 2007

Situation : Cette résidence se situe à Wavre, et est facilement accessible en train et en bus.

Descriptif : Maison de repos comprenant 143 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

60 – Seniorie de Maretak



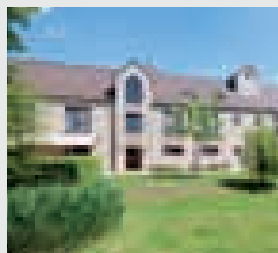
Ziekenhuis 10 –
1500 HALLE

Année de construction / rénovation : 2007

Situation : Cette maison de repos se situe à Halle, à côté de l'hôpital régional St-Maria.

Descriptif : Maison de repos comprenant 122 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

61 – De Edelweis



Liersesteenweg 165-171 –
3130 BEGIJNENDIJK

Année de construction / rénovation : 1993 – 2003

Situation : Cette maison de repos se situe à Begijnendijk dans le Brabant flamand.

Descriptif : Maison de repos comprenant 95 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

62 – Bois de la Pierre



Venelle du Bois de la Pierre 20 –
1300 WAVRE

Année de construction / rénovation :
1955 – 1987 – extension en 2012

Situation : Cette résidence se situe à Wavre et est facilement accessible en train et en bus.

Descriptif : Maison de repos comprenant 65 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (Pierre Invest SA) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

63 – Buitenhof



Papestraat 24 –
2930 BRASSCHAAT

Année de construction / rénovation :
2005 – 2008

Situation : Cette maison de repos se situe dans une zone verdoyante aux alentours de Brasschaat à Anvers.

Descriptif : Maison de repos comprenant 80 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (Buitenhof ASBL) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

64 – Klein Veldeken



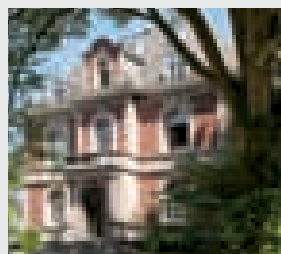
Klein Veldeken 12A –
1730 ASSE

Année de construction / rénovation :
1996

Situation : Cette résidence se situe dans une zone verdoyante aux alentours d'Asses dans le Brabant Flamand.

Descriptif : Résidence-services comprenant 41 appartements. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (société du groupe Soprim@) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

65 – Koning Albert I



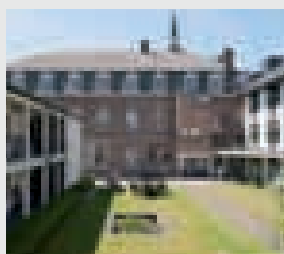
Keperenberg 36 –
1700 DILBEEK

Année de construction / rénovation :
1972

Situation : Cette résidence se situe dans un parc de 3 ha à Dilbeek (Brabant Flamand).

Descriptif : Maison de repos comprenant 66 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (société du groupe Soprim@) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).
Un projet de rénovation et d'extension est en cours.

66 – Eyckenborch



Bronnenweg 2 –
1755 GOOIK

Année de construction / rénovation :
1993/1994 – 2003/2004

Situation : Cette résidence se situe dans le centre de Gooik (Brabant Flamand).

Descriptif : Maison de repos comprenant 58 lits et 20 appartements. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (société du groupe Soprim@) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).
Un projet de rénovation et d'extension est en cours.

67 – Rietdijk



Bolwerkstraat 7 –
1800 VILVOORDE

Année de construction / rénovation :
1996

Situation : Cette résidence se situe dans le centre de Vilvoorde (Brabant Flamand).

Descriptif : Maison de repos comprenant 59 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (société du groupe Soprim@) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

68 – Marie-Louise



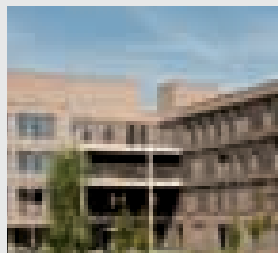
Zijp 157 –
1780 WEMMEL

Année de construction / rénovation :
1960 -1970

Situation : Cette résidence se situe dans un quartier résidentiel à Wemmel (Brabant Flamand).

Descriptif : Maison de repos comprenant 60 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (société du groupe Soprim@) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

69 – Gaerveld (Maison de repos)



Runkstersteenweg 212 –
3500 HASSELT

Année de construction / rénovation :
2011

Situation : La Résidence Gaerveld est une construction neuve située à proximité du centre-ville de Hasselt.

Descriptif : Maison de repos comprenant 1115 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (société du groupe Armonea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

70 – Larenshof



Schoolstraat 11-13-15
en Achterstraat 27, 35-37 –
9270 LAARNE

Année de construction / rénovation :
2011 – 2012

Situation : « Larenshof » est une construction neuve située à Laarne, dans un quartier résidentiel, calme et verdoyant.

Descriptif : Ensemble de plusieurs immeubles (dont un en co-propriété) comprenant 88 unités de logement répartis sur 2 niveaux (62 lits en maison de repos et 26 appartements de résidence-services). La partie du site appartenant à Aedifica a été cédée à un exploitant privé (société du groupe Armonea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

71 – Ter Venne



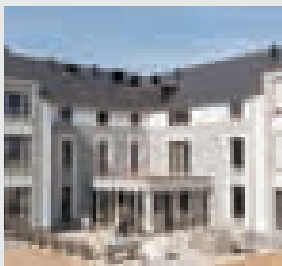
Vennelaan 21 –
9830 SINT-MARTENS-LATEM

Année de construction / rénovation :
2011 – 2012

Situation : « Ter Venne » est une construction neuve située dans le quartier résidentiel verdoyant et calme d'Elsakker, facilement accessible par l'autoroute E40 et la nationale N43.

Descriptif : Maison de repos comprenant 100 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (société du groupe Armonea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

72 – Pont d'Amour



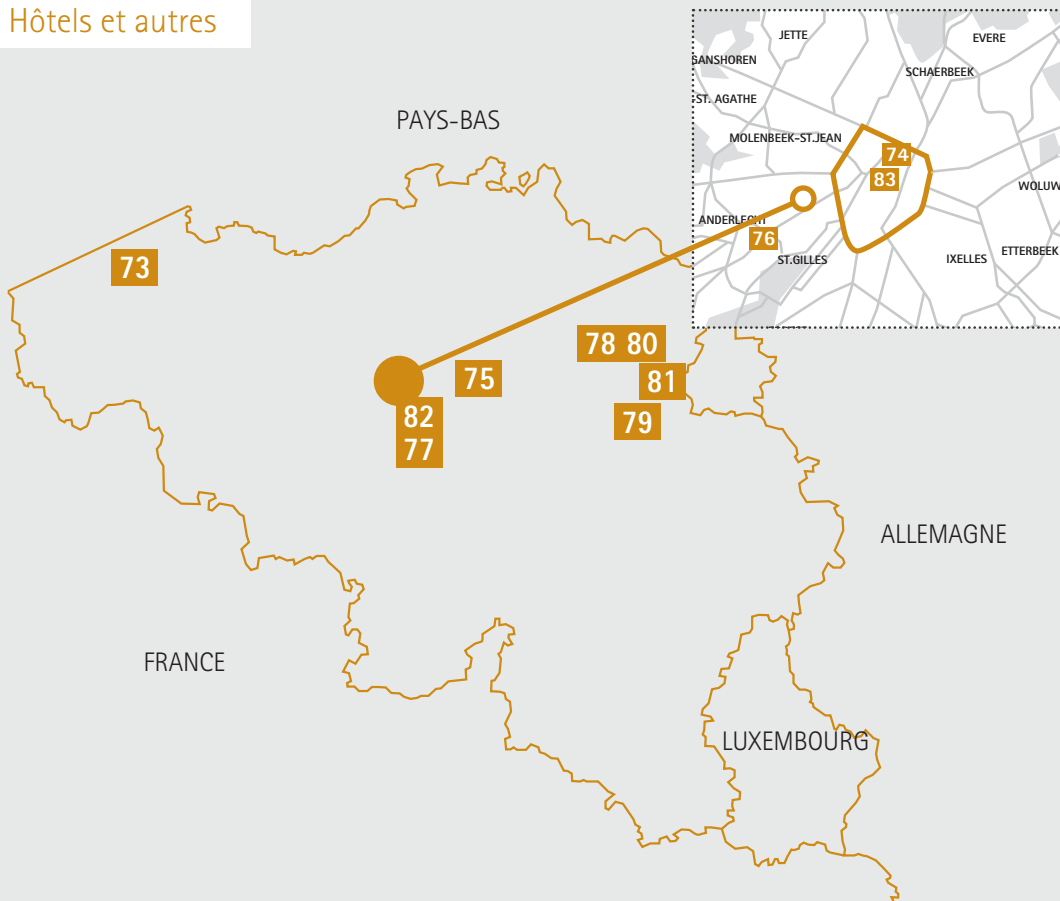
Rue Pont d'Amour 58 –
5500 DINANT

Année de construction / rénovation :
2012

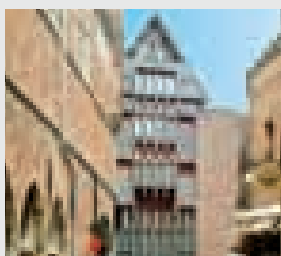
Situation : « Pont d'Amour » est une construction neuve idéalement située à proximité du centre-historique de Dinant et de sa citadelle tout en étant entouré d'un joli cadre verdoyant.

Descriptif : Maison de repos comprenant 76 lits. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (société du groupe Armonea) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

Hôtels et autres



73 - Hotel Martin's Brugge



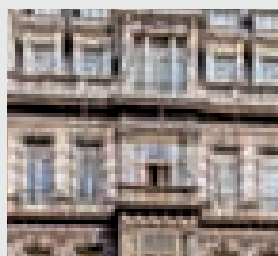
Oude Burg 5 –
8000 BRUGES

Année de construction / rénovation :
2005 - 2009

Situation : Immeubles situés dans le cœur du vieux Bruges, à proximité du Beffroi et de la ville historique.

Descriptif : Hôtel de 178 chambres (après intégration de l'hôtel De Tassche, acquis en juillet 2008) et 8 salles de séminaires, composé d'un corps central et de 3 bâtiments annexes équipés pour l'hôtellerie. L'ensemble du complexe a été cédé à l'exploitant « Groupe Martin's Hotels » qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans, avec une option de prolongation tant dans le chef du bailleur que du preneur).

74 - Royale 35



Rue Royale 35 –
1000 BRUXELLES

Année de construction / rénovation :
1985

Situation : Immeuble situé à proximité du boulevard du Botanique qui forme la petite ceinture de Bruxelles.

Descriptif : Immeuble de bureaux répartis sur 6 niveaux avec un rez commercial et un bâtiment annexe arrière.

75 - 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 comprenant 103 chambres et suites, toutes différentes, spacieuses et dotées des équipements de confort actuels, mais préservant néanmoins le charme du passé. L'hôtel comprend également un nouveau centre de conférence, un lounge bar, un nouveau lobby réception, une nouvelle orangerie dédiée aux événements. L'ensemble du complexe a été cédé à l'exploitant « Groupe Martin's Hotels » qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 36 ans).

76 - Bara 124-126



Rue Bara 124-126 –
1070 BRUXELLES

Année de construction / rénovation :
1963

Situation : Immeuble situé dans le quartier du triangle à Anderlecht, entre la chaussée de Mons et la gare du Midi.

Descriptif : Immeuble semi-industriel à usage de bureaux, de salle d'exposition et de stockage, répartis sur 5 niveaux.

77 - Corbais 18



Rue de Corbais 18 –
1435 MONT-SAINT-GUIBERT

Année de construction / rénovation : -

Situation : Villa adjacente à la maison de repos Au Bon Vieux Temps.

Descriptif : Corbais 18 est une villa située sur un terrain à bâtir de 26,5 ares, adjacent à la maison de repos Au Bon Vieux Temps. Le site est destiné à être intégré à la maison de repos Au Bon Vieux Temps.

78- Carbon



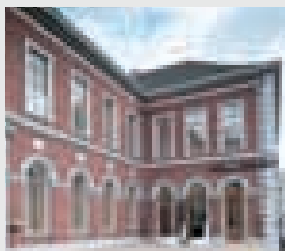
Europalaan 38 –
3600 GENK

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'ensemble du complexe a été cédé à l'exploitant « Different Hotel Group » qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

79 - Eburon



De Schiervelstraat 10 –
3700 TONGEREN

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'hôtel Eburon est synonyme d'histoire, de luxe, de design, d'inspiration et de caractère. L'ensemble du complexe a été cédé à l'exploitant « Different Hotel Group » qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

80 - 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 a été cédé à l'exploitant « Different Hotel Group » qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

81 - Eurotel



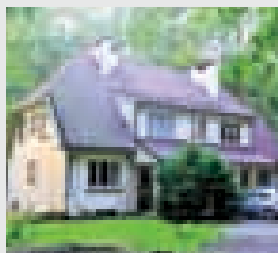
Koning Albertlaan 269 –
3620 LANAKEN

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 qui ont toutes été rénovées récemment dans un style chaleureux et familial de très bon goût, un restaurant et un centre de bien-être et de sport. L'ensemble du complexe a été cédé à l'exploitant « Different Hotel Group » qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

82 – Villa Bois de la Pierre



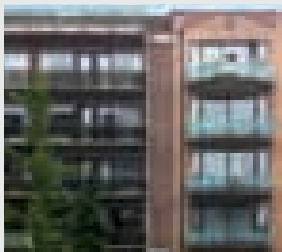
Venelle du Bois de la Pierre 20 –
1300 WAVRE

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.

83 – Duysburgh



Rue Duysburgh +19 –
1090 BRUXELLES

Année de construction / rénovation : -

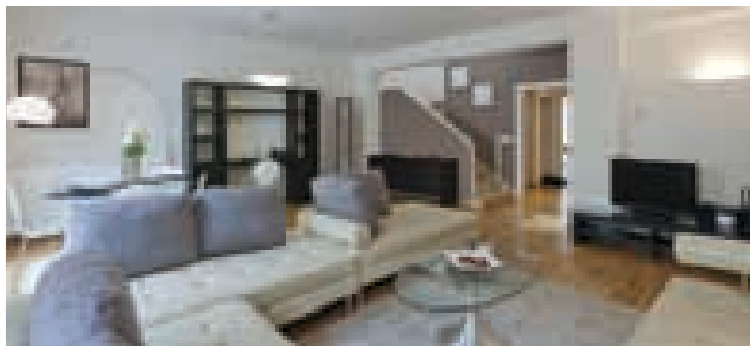
Situation : immeuble adjacent à la maison de repos Aux Deux Parcs.

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. Cet immeuble est destiné à être intégré à la maison de repos Aux Deux Parcs.

Château Chenois



Souveraine 40



Koning Albert I



6. Rapport des experts¹

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur du patrimoine d'Aedifica en date du 30 juin 2012.

Aedifica a confié aux experts la mission de déterminer la valeur d'investissement et la juste valeur du portefeuille. 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 agi en qualité d'expert indépendant. Les experts disposent d'une qualification pertinente et reconnue et ont une expérience récente pour la situation et le type d'immeubles concernés.

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, les renseignements fournis par les requérants dont e.a. 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.

La juste valeur du portefeuille s'élève à 592.716.785 € au 30 juin 2012, dont 583.402.800 € pour les immeubles de placement en exploitation. Actuellement, les loyers contractuels s'élèvent à 36.568.259 € ce qui correspond à un rendement locatif initial de 6,27%² 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 37.252.023 €, soit un rendement locatif initial de 6,39%³ par rapport à la juste valeur des immeubles 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 la norme IAS 40 comme étant le montant pour lequel un actif serait échangé entre deux parties agissant en connaissance de cause, librement et sans intérêts particuliers, réciproques ou non. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si l'on respecte la définition de la valeur de marché. La valeur de marché doit en outre refléter les contrats de location en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou cash-flow), ainsi que des hypothèses raisonnables quant aux revenus locatifs potentiels et les frais envisagés.
- Les frais d'actes nécessitent dans ce contexte une adaptation aux frais de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions, les experts agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : le « fiscal engineering » étant en grande partie appliqué sous diverses formes (d'ailleurs parfaitement légales), implique que l'impact des frais de transaction sur d'importants immeubles d'investissement dont la valeur dépasse 2,5 millions € est limité à 2,5%. La valeur d'investissement correspond dès lors à la fair value plus 2,5% de frais d'actes. La fair value est dès lors calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Les objets situés sous ce seuil de 2,5 millions € restent assujettis aux droits d'enregistrement d'usage et leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais tenant compte des baux en cours. 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.

de Crombrughe Et Partners SA, le 20 août 2012

Stadim CVBA, le 6 août 2012

¹ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de de Crombrughe Et Partners SA et Stadim CVBA.

² 6,23% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

³ 6,35% par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

Aedifica en Bourse

88,17 %

Free float

48,50 €

Cours de bourse
au 30 juin 2012

7.090.915

Nombre total
d'actions cotées en bourse

344 Mio €

Capitalisation boursière

Par son statut de sicafi (société d'investissement à capital fixe immobilière), Aedifica apporte à l'investisseur une alternative de choix par rapport à l'investissement direct en immobilier résidentiel.

De plus, 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 structure qui permet d'offrir à la fois un rendement attractif, des possibilités de croissance et de plus-values, et un dividende stable et récurrent.

Selon la « Belgian REIT Overview » (publié chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica est actuellement la 5^{ème} sicafi en termes de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement (7^{ème} au 30 juin 2011). Par ailleurs, en termes de volume moyen échangé en Bourse, Aedifica se classe à la 4^{ème} place avec un volume moyen journalier de 230 k€ sur les douze derniers mois (au 30 juin 2011 : 4^{ème} avec un volume moyen journalier de 240 k€).

1. Cours et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché continu d'Euronext Bruxelles depuis le 23 octobre 2006. Lors de son introduction en Bourse et l'augmentation de capital concomitante, l'action a été offerte en vente/souscription à 41,0 € (tous frais inclus). Le 15 octobre 2010, Aedifica a clôturé avec succès une augmentation de capital en espèces avec droits de préférences pour un montant brut de 67 millions €. La sicafi a ainsi émis 2.013.334 actions nouvelles à un prix de souscription de 33,45 € par action.

Au 29 juin 2012, Aedifica est reprise dans le BEL Real Estate avec une pondération de 5,47 % et dans le Bel Mid Index¹ avec une pondération de 3,02 %.

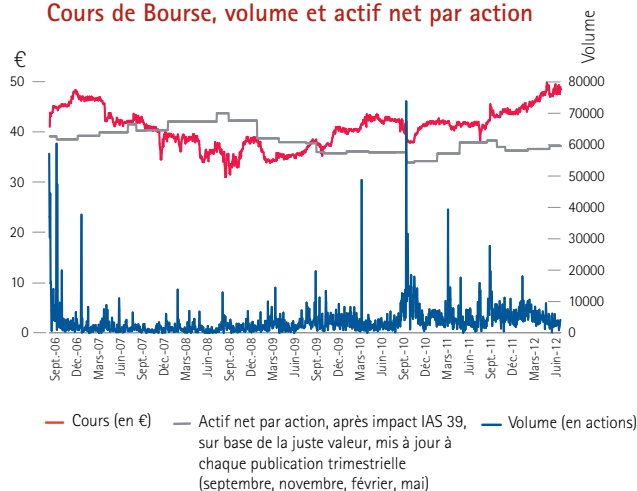
Sur base du cours de Bourse du 29 juin 2012 (48,50 €), l'action Aedifica présente :

- Une prime de 14,8 % par rapport à l'actif net par action hors impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier ;
- Une prime de 30,1 % par rapport à l'actif net par action après impact IAS 39 sur base de juste valeur du portefeuille immobilier.

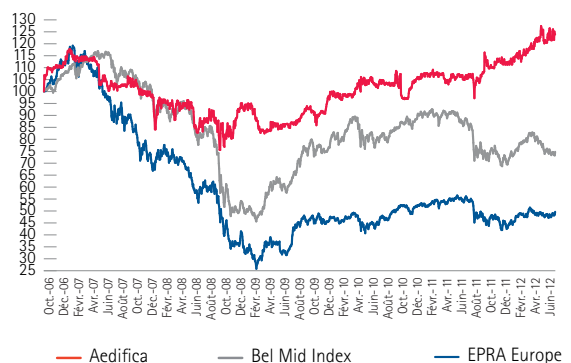
Entre la date de l'introduction en Bourse (après déduction du coupon n°4, le 22 septembre 2010, qui représentait le droit de préférences dans le cadre de l'augmentation de capital du 15 octobre 2010) et le 29 juin 2012, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 24,0 %, tandis que les

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

Cours de Bourse, volume et actif net par action



Comparaison – indices



indices Bel Mid et EPRA Europe¹ ont respectivement chuté de 25,2 % et de 50,3 % sur la même période.

Au 31 août 2012, l'action Aedifica a clôturé à 49,00 €, soit :

- Une prime de 16,0 % par rapport à l'actif net par action hors impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier ;
- Une prime de 31,4 % par rapport à l'actif net par action après impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Entre la date de l'introduction en Bourse et le 31 août 2012

1 Des informations supplémentaires sur l'indice EPRA est consultable sur le site web de l'EPRA (www.EPRA.com).

(après déduction du coupon n°4, le 22 septembre 2010, qui représentait le droit de préférences dans le cadre de l'augmentation de capital du 15 octobre 2010), l'action Aedifica a connu une augmentation de 25,3 %, par rapport à une baisse de 21,5 % pour l'indice Bel Mid (voir note en bas de la page 90) et 47,3 % pour EPRA Europe.

2. Politique de dividende

Comme toute sicafi, Aedifica a l'obligation de distribuer la majorité de ses bénéfices sous forme de dividende (voir « résultat à distribuer » dans le lexique). Le dividende proposé au terme de l'exercice 2011/2012 s'élève à 1,86 € par action (2006/2007 : 1,48 € par action ; 2007/2008 :

	30 juin 2012	30 juin 2011
Action Aedifica		
Cours de Bourse de clôture (en €)	48,50	41,50
Actif net par action après déduction du dividende 2010/2011 hors impact IAS 39 (en €)		
Sur base de la juste valeur	42,23	38,81 ⁵
Prime (+)/Décote (-) hors impact IAS 39		
Sur base de la juste valeur	14,9%	6,9%
Actif net par action avant déduction du dividende 2010/2011 après impact IAS 39 (en €)		
Sur base de la juste valeur	37,29	38,65 ⁶
Prime (+)/(-) Décote après impact IAS 39		
Sur base de la juste valeur	30,1%	7,4%
Capitalisation boursière	343.909.378	292.436.888
Free float ¹	88,17%	88,17%
Nombre total d'actions cotées	7.090.915	7.046.672
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	7.175.730	7.089.195
Volume journalier moyen	5.248	5.549
Vélocité ²	19,1%	23,3%
Dividende par action (en €) ³	1,86	1,82
Rendement brut en dividende ⁴	3,8%	4,4%

1 Pourcentage du capital d'une société détenu par le public, selon la définition d'Euronext.

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

3 2011/2012: dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire.

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

5 Après déduction du dividende 2010/2011 payé en octobre 2011.

6 Avant déduction du dividende 2010/2011 payé en octobre 2011.

Nombre d'actions	30 juin 2012	30 juin 2011
Nombre d'actions en circulation*	7.175.730	7.089.195
Nombre total d'actions**	7.177.208	7.090.915
Nombre total d'actions cotées en bourse	7.090.915	7.046.672
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	7.152.918	6.470.130
Nombre de droits au dividende***	7.153.096	6.470.303

* Après déduction des actions propres

** 86.293 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon qui aura lieu en octobre 2012.

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

1,71 € par action ; 2008/2009 : 1,80 € par action, 2009/2010 : 1,82 € par action, 2010/2011 : 1,82 €, et est mentionné en note annexe 38 des états financiers consolidés. Le coupon sera payable 5 jours ouvrables après la date de l'assemblée générale ordinaire qui est fixée dans les statuts coordonnés au quatrième vendredi du mois d'octobre. Cette année, le coupon relatif à l'exercice 2011/2012 sera payé à partir du 5 novembre 2012.

Aedifica étant une sicaf résidentielle, le précompte mobilier est nul pour tout investisseur. Le lecteur se référera cependant utilement à la section 4 du chapitre « facteurs 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.

3. Actionariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5% du capital (situation au 30 juin 2012, basée sur le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 15 octobre 2010). 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 (3 septembre 2012), la société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 15 octobre 2010.

Actionnaires	En % du capital
Jubeal Fondation	6,37%
Wulfsdonck Investment SA (via Finasucré SA)	5,46%
Free Float	88,17%

4. Agenda de l'actionnaire*

Assemblée générale ordinaire 2012

26 octobre 2012

Mise en paiement du dividende – Coupons relatifs à l'exercice 2011/2012

Date de détachement du coupon (« ex-date »)

31 octobre 2012

Date d'arrêté (« record date »)

2 novembre 2012

Date de paiement du dividende

A partir du 5 novembre 2012

Service financier

Banque Degroof (agent payeur principal) ou toute autre institution financière

Déclaration intermédiaire

14 novembre 2012

Rapport financier semestriel 31.12.2012

19 février 2013

Déclaration intermédiaire

14 mai 2013

Communiqué annuel

3 septembre 2013

Rapport financier annuel 2012/2013

13 septembre 2013

Assemblée générale ordinaire 2013

25 octobre 2013

Dividende – Coupon relatif à l'exercice 2012/2013 (« ex-date »)

30 octobre 2013

* Ces dates sont sous réserve de modification.

Déclaration de gouvernance d'entreprise



10 membres

Du conseil d'administration

4 indépendants

Sur 10 administrateurs

3 comités

Du conseil d'administration

40 %

Ratio de mixité du conseil
d'administration

Résidence du Plateau

Le présent chapitre sur la déclaration de gouvernance d'entreprise fait partie du rapport de gestion consolidé. La présente déclaration de gouvernance d'entreprise s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code belge de gouvernance d'entreprise 2009 (« Code 2009 ») ainsi que de la loi du 6 avril 2010 modifiant le Code des sociétés.

1. Code de référence

Aedifica adhère aux principes du Code 2009 publié le 12 mars 2009, tout en prenant en considération les spécificités de la société. Aedifica estime se conformer à l'ensemble des dispositions du Code précité à l'exception des deux points suivants (application du principe de « comply or explain ») :

- Principe 2.9 du Code 2009 : Compte tenu des caractéristiques actuelles de la société, le conseil d'administration a décidé de ne pas nommer de secrétaire du conseil.
- Principe 5.2. du Code 2009 : La composition du comité d'audit ne répond pas totalement aux dispositions de l'annexe C du Code 2009, comme expliqué en section 4.4.1 ci-dessous.

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

La Charte de gouvernance d'entreprise a été établie par le conseil d'administration d'Aedifica et vise à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicables au sein de la société. Elle est disponible dans sa totalité sur le site internet d'Aedifica (www.aedifica.be). Cette charte a été adaptée pour la dernière fois le 30 mars 2012.

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 d'Aedifica est responsable de l'évaluation des risques inhérents à la société et du suivi de l'efficacité du contrôle interne.

Le management exécutif d'Aedifica est, quant à lui, responsable de la mise en place d'un système de gestion des risques et d'un environnement de contrôle interne efficace.

En ces matières, le cadre législatif belge consiste en :

- La loi du 17 décembre 2008 instituant notamment un comité d'audit dans les sociétés cotées et dans les entreprises financières (application de la Directive européenne 2006/43 concernant le contrôle financier des entreprises) ;
- La loi du 6 avril 2010 visant à renforcer le gouvernement d'entreprise dans les sociétés cotées et les entreprises publiques autonomes et visant à modifier le régime des interdictions professionnelles dans le secteur bancaire et financier (loi dite de « gouvernement d'entreprise »).

Ce cadre est complété par :

- La loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement ;
- Le Code belge 2009 de gouvernance d'entreprise.

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.

2.2 Environnement de contrôle interne

Les éléments principaux du composant « environnement de contrôle interne » consistent en :

- Une définition claire des objectifs de la société : « Aedifica se profile comme la principale société cotée belge investissant en immobilier résidentiel. Aedifica a pour objectif la création d'un portefeuille équilibré d'immeubles principalement résidentiels générant des revenus récurrents stables tout en offrant un potentiel important de plus-values. Elle s'inspire de deux tendances démographiques de fond que sont l'attrait de la ville et le vieillissement de la population ».
- Une définition des rôles des organes de gestion respectifs :
 - Aedifica est dotée d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit, d'un comité de nomination et de rémunération, et d'un comité d'investissement dont les rôles sont décrits ci-dessous.
 - Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, le CEO et le CFO (formant ensemble le management exécutif) sont en charge de la gestion journalière de la société ainsi que de la représentation conjointe de la société dans le cadre de cette gestion. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration. Le management exécutif est responsable de la mise en place et de l'efficacité des mesures de contrôle interne et de gestion des risques.
- Culture du risque : Aedifica adopte une attitude de bon père de famille afin de rechercher des revenus stables et récurrents.
- L'application de normes d'éthique et d'intégrité :
 - En matière d'éthique, Aedifica est dotée d'une charte d'éthique qui formalise les règles de conduites non écrites précédemment en vigueur. Cette charte inclut notamment les aspects de conflit d'intérêts, de secret professionnel, d'achat et vente d'actions, d'abus de biens sociaux, de cadeaux d'affaires, et de respect des personnes ;
 - En matière d'intégrité, Aedifica se conforme aux exigences légales en matière de conflits d'intérêts (voir ci-dessous).

- Des mesures adaptées afin d'assurer la compétence adéquate :
 - Des administrateurs : étant donné leur expérience (voir infra), les administrateurs disposent de la compétence nécessaire à l'exercice de leur mandat, notamment en matière de comptabilité, de finance et de politique de rémunération.
 - Du management exécutif et du personnel : la compétence des différentes fonctions est assurée par la mise en place de processus de recrutement en fonction de profils définis, de formations adéquates, et d'une politique de rémunération et d'évaluation fondée sur la réalisation d'objectifs réalistes et mesurables. La politique de rémunération du management exécutif et du personnel a fait l'objet d'une revue approfondie par des consultants spécialisés fin 2009, avec suivi en 2010 et 2011. Une nouvelle étude concernant le management exécutif a été réalisée fin 2011.

2.3 Analyse de risques

Il existe une identification et une évaluation semestrielle des risques principaux par le conseil d'administration, donnant lieu à publication dans les rapports financiers annuels et semestriels. Les risques font aussi l'objet d'un suivi ponctuel en dehors des exercices semestriels 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 présent rapport financier annuel.

2.4 Activités de contrôle

- Conformément à la loi du 20 juillet 2004 susmentionnée, 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), et fait l'objet, préalablement à sa conclusion, d'un contrôle de conformité aux statuts de la sicafi et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;

- La revue des écarts entre le budget et le réalisé, de façon mensuelle par le management exécutif, 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, réalisé pour chaque réunion du conseil d'administration, de l'état des créances commerciales sur les emphytéotes et preneurs de leasings immobiliers ;
- Le principe de double approbation :
 - Signature des contrats : CEO et CFO, conjointement (ou, à défaut, deux administrateurs agissant conjointement), à l'exception des contrats de location des appartements ou des bureaux/commerces, pour lesquels des délégations spécifiques sont organisées ;
 - Approbation des factures : manager responsable et CEO (ou CFO), conjointement ;
 - Mise en paiement des factures : comptable en charge de la trésorerie et CFO (ou CEO), conjointement.
 - Une délégation spécifique est également organisée pour les opérations de trésorerie.
- Par ailleurs, la sicafi 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 convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, mais aussi caps et collars), 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.

2.5 Information et communication

Le système d'information de gestion mis en place par la sicafi permet de fournir de façon ponctuelle une information fiable et complète.

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.

La pérennité des données informatiques est sous-traitée à un partenaire sur base d'un « service level agreement » (SLA). 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.

2.6 Surveillance et monitoring

Afin d'assurer la bonne application effective des composants précédents, Aedifica a mis en place depuis l'exercice 2010/2011 une forme d'audit interne couvrant ses principaux processus selon un calendrier à 3 ans. Cette activité a été confiée à des spécialistes extérieurs. Les résultats de ces audits sont soumis au comité d'audit, qui s'assure le cas échéant de la mise en œuvre des recommandations.

3. Structure de l'actionariat

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

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 11 octobre 2011, les mandats d'administrateur suivants ont été renouvelés jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2014 :

- le mandat de Monsieur Jean-Louis Duplat, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif au sens de l'article 526ter C. Soc. ;
- le mandat de Madame Adeline Simont, en qualité d'administrateur non exécutif ;
- le mandat de Services et Promotion de Lasne SA, représentée par Monsieur Jacques Blanpain, en qualité d'administrateur représentant les actionnaires ; et
- le mandat de Madame Galila Barzilai-Hollander, en qualité d'administrateur représentant les actionnaires.

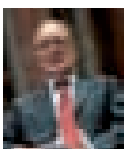
Au 30 juin 2012, Aedifica est administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 4



1^{er} rang de gauche à droite : Madame Sophie Maes, Madame Brigitte Gouder de Beauregard, Madame Adeline Simont, Madame Galila Barzilaï Hollander. 2^{ème} rang : Monsieur Jacques Blanpain, Monsieur Jean Kotarakos, Monsieur Jean-Louis Duplat, Monsieur Olivier Lippens, Monsieur Stefaan Gielens, Monsieur Pierre Iserbyt.

indépendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés et de l'annexe A du Code 2009, dont la liste figure ci-dessous.

De plus, la diversité des genres telle que requise par la loi du 28 juillet 2011 (modifiant la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, le Code des sociétés et la loi du 19 avril 2002 relative à la rationalisation du fonctionnement et la gestion de la Loterie Nationale afin de garantir la présence des femmes dans le conseil d'administration des entreprises publiques autonomes, des sociétés cotées et de la Loterie Nationale) est déjà assurée dans la configuration actuelle du conseil d'administration, celui-ci comptant 4 femmes et 6 hommes, soit un ratio de mixité de 40% dépassant le seuil d'un tiers fixé par la loi pour l'exercice comptable qui débutera le 1^{er} juillet 2017.



Monsieur Jean-Louis Duplat
Président - Administrateur
indépendant

Belge - 30.05.1937

32, avenue des Erables

1640 Rhode-Saint-Genèse

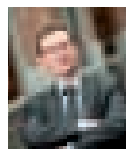
Début du 1^{er} mandat : 14 novembre 2005

Fin du mandat : Octobre 2014

Autres mandats ou fonctions actuels : Président du Conseil d'administration de Portolani SA - Président de la Fondation d'intérêt public Child Focus - Administrateur du réseau

hospitalier CHIREC ASBL - Membre du « Proxy-voting committee » Dexia Asset Management - Administrateur de la fondation d'utilité publique Fondation Hypocrate CHIREC - Administrateur de la société de droit luxembourgeoise SA Portolani.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Membre du « Strategic committee » du groupe néerlandais-belge Bencis - Administrateur d'Omega-Pharma SA - Administrateur de Brantano - Président honoraire de la Commission Bancaire et Financière et du Tribunal de Commerce de Bruxelles.



Monsieur Stefaan Gielens, mrics
Administrateur délégué - Chief
Executive Officer - Management
exécutif

Belge - 21.10.1965

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

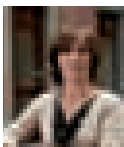
Début du 1^{er} mandat : 1^{er} janvier 2006

Fin du mandat : Octobre 2012

Autres mandats ou fonctions actuels : CEO de Aedifica SA - Administrateur d'Aedifica Invest SA - Administrateur d'Aedifica Invest Brugge SA.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Gérant Fish Affairs SPRL - Plusieurs fonctions et mandats au sein de diverses sociétés du groupe KBC, et notamment 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.



Madame Adeline Simont
Administrateur

Belge - 16.01.1960

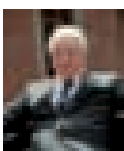
36, Ancien Dieweg - 1180 Bruxelles

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

Fin du mandat : Octobre 2014

Autres mandats ou fonctions actuels : Administrateur délégué de Degroof Corporate Finance SA - Administrateur de Société Civile des Galeries Royales Saint Hubert, Anel SA (Groupe Martin's Hotels), Collines de Wavre SA, Axxes Certificates SA, Bassem Certificates SA, Bon Pasteur SA, Degroof Social Immo SA.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de Compagnie financière de l'Industrie, Société Civile Anonyme des Galeries Royales Saint Hubert - Plusieurs fonctions au sein de la Banque Degroof SA dans le département Corporate Finance & Investment Banking et avant cela dans le département Crédit.



Serdiser SCA représentée par
Monsieur Pierre Iserbyt
Administrateur indépendant

R.P.M. 0478.945.121

Siège social de la société : 42a, rue des Palais - 1030 Bruxelles

Début du 1^{er} mandat : 23 mars 2006

Fin du mandat : Octobre 2012

Autres mandats ou fonctions actuels de la société : Administrateur de Mons-Rénovation, de Mons-Revitalisation, de Mons-Appui et de Charleroi Expo.

Mandats de la société exercés au cours des 5 dernières années : Président de City Mall Invest SA, Administrateur de Foruminvest SA, de De Vlier.

Autres mandats ou fonctions actuels de la personne physique : Président du Centre d'Art Contemporain

Wiels SA, Administrateur de la Fondation Herbert et de Pandenfonds Kortrijk.

Mandats de la personne physique exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur délégué de GIB Immo, Managing Director de Redevo.



Re-Invest SA représentée par
Madame Brigitte Gouder de
Beauregard
Administrateur indépendant

R.P.M. 0436.020.344

34, avenue Saturne - 1180 Bruxelles

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

Fin du mandat : Octobre 2012

Autres mandats ou fonctions actuels de la société : Directeur Général des sociétés françaises suivantes : SAS AG Real Estate France, SAS Louvresses Development I, II, III et IV, SA Parc des Louvresses Development I, II, III et IV, Immo Nation SPPICAV, SAS Immo Parking.

Mandats de la société exercés au cours des 5 dernières années : /

Autres mandats ou fonctions actuels de la personne physique : Administrateur de l'ASBL Musée de l'Europe, Administrateur de Orphee SA, Administrateur délégué RE-INVEST SA.



Services et Promotion de Lasne
SA représentée par Monsieur
Jacques Blanpain Administrateur
représentant les actionnaires

R.P.M. 0427.291.631

30, Clé des Champs - 1380 Lasne

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

Fin du mandat : Octobre 2014

Autres mandats ou fonctions actuels de la société : /

Mandats de la société exercés au cours des 5 dernières années : /

Autres mandats ou fonctions actuels de la personne physique : Administrateur délégué de Services et Promotion de Lasne.

Mandats de la personne physique exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de Chrono Euro Diffusion SA, Longchamp Libertas SA, Le Manoir SA, Olphi SA, Emmabe SA, Bertimo SA, Services et Promotion de la Vallée SA.



Madame Galila Barzilai Hollander
Administrateur représentant
les actionnaires

Belge et israélienne - 13.01.1949

65A, chemin de Bas Ransbeck - 1380 Ohain

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

Fin du mandat : Octobre 2014

Autres mandats ou fonctions actuels : Administrateur de Hôtel Siru SA, Mat-LMB SA, Monlogis SA et Association-Révolution SA – Gérante de E.I.C.C. SPRL et L'Héritage SPRL.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : /



Monsieur Jean Kotarakos
Administrateur – Chief Financial
Officer

Management exécutif

Belge - 20.02.1973

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

Début du 1^{er} mandat : 3 juin 2008

Fin du mandat : Octobre 2013

Autres mandats ou fonctions actuels : CFO d'Aedifica SA, administrateur d'Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de D'Ieteren Lease NV et Lease Management SA - Finance and Quality Manager SA D'Ieteren Lease NV - Responsable Consolidation & Corporate Planning SA D'Ieteren NV - Auditeur KPMG.



Insumat SA représentée par Madame
Sophie Maes
Administrateur indépendant

RPR 0437.119.216

9, Moutstraat - 9000 Gand

Début du 1^{er} mandat : 18 mai 2011 (date de cooptation par le conseil d'administration, en remplacement de Bevalex SA, représentée par son représentant permanent Madame Sophie Maes ; la nomination de Insumat SA a été approuvée par l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2011).

Fin du mandat : Octobre 2014

Autres mandats ou fonctions actuels de la société : Administrateur de Alides Projects SA, Orelio SA, Building Hotel Maes SA, Investera SA et Investpool SA.

Mandats de la société exercés au cours des 5 dernières années : /

Autres mandats ou fonctions actuels de la personne physique : CEO Group Maes, Ghent Industrial Investment SA, Aalterpaint SA, Advanced Computer Systems Technics SA, Messiaen SA, espace Belliard SA, Alides SA, Investissement Leopold SA, Profin SPRL, Algemene Bouw Maes SA, Fonsny SA, R. Maes SA, MAPP SCI, Imco SCI, Wonen op Poel en Ramen VZW, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS UPSI (Président Flandre), BNP Paribas Fortis (Comité de gestion), Alides Projects SA, Insumat SA, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening en huisvesting VZW.

Mandats de la personne physique exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de Saturno SA, de Romano SA et de Bevalex SA, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW.



Monsieur Olivier Lippens
Administrateur représentant les
actionnaires

Belge

Avenue Hermann-Debroux 40-42, 1160 Bruxelles

Début du 1^{er} mandat : 12 octobre 2010

Fin du mandat : Octobre 2013

Autres mandats ou fonctions actuels : Administrateur délégué de Wulfsonck SA, Finasucre SA, Groupe Sucrier SA, Iscal Sugar SA, Iscal Sugar BV. Président de Devolder SA. Director de Bundaberg (FIA). Administrateur de la Compagnie Sucrière, Galactic SA, Futerro SA, Unibra SA, Société anonyme des Galeries Royales Saint Hubert SA, Naturex.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Finasucre - PwC (Coopers & Lybrand).

4.2 Renouvellement de mandats proposé à l'assemblée générale ordinaire

Le renouvellement des mandats de Monsieur Stefaan Gielens, Serdiser SCA représentée par Monsieur Pierre Iserby et Re-Invest SA représentée par Madame Brigitte Gouder de Bearegard sera proposé à l'assemblée générale ordinaire du 26 octobre 2012. En cas de nomination et d'accord de la FSMA, ils continueront à siéger au conseil d'administration, avec un mandat courant jusqu'en octobre 2015.

4.3 Rapport d'activité du conseil d'administration

Durant l'exercice 2011/2012, le conseil d'administration s'est réuni 10 fois pour discuter des points principaux suivants :

- reporting opérationnel et financier
- politique de communication
- politique d'investissement
- politique de financement
- analyse et approbation de dossiers d'investissements
- organisation interne de la sicafi
- préparation des assemblées générales
- reporting des comités
- composition du conseil d'administration
- établissement des déclarations intermédiaires et des rapports financiers semestriels et annuels
- analyse et approbation du business plan, des budgets et des prévisions
- établissement des rapports spéciaux du conseil d'administration dans le cadre d'opérations de fusion, scission et apport en nature.

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

Légalement, Aedifica n'est pas obligée de mettre en place un comité d'audit, les tâches attribuées au comité d'audit¹ par la loi pouvant également être exercées par le conseil d'administration dans son ensemble. Néanmoins, le conseil d'administration a déjà décidé par le passé de créer en son sein un comité d'audit.

Pour rappel, lors de sa réunion du 15 novembre 2010, le conseil d'administration d'Aedifica a nommé Monsieur Olivier Lippens en tant que membre du comité d'audit. Le comité d'audit est donc depuis lors constitué de quatre administrateurs, dont deux administrateurs indépendants. Le Code 2009 de gouvernance d'entreprise recommande qu'une majorité des membres du comité d'audit soit composée d'administrateurs indépendants. La nomination de Monsieur Lippens au sein du comité d'audit constitue cependant un atout pour ledit comité et la société. Vu sa formation et son expérience professionnelle, Monsieur Lippens dispose des compétences approfondies nécessaires, notamment en matière de comptabilité, d'audit et de finance. Par ailleurs, la présidente du comité d'audit est un administrateur indépendant et sa voix est prépondérante en cas de parité des votes. Dès lors, la majorité des voix du comité d'audit demeure auprès des administrateurs indépendants. Finalement, le comité d'audit assiste le conseil d'administration dans l'exercice de ses responsabilités de suivi en matière de contrôle au sens le plus large du terme, mais le pouvoir de décision final demeure auprès du conseil d'administration.

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 526ter du Code des sociétés et à l'annexe A du Code 2009.

Le comité d'audit se compose de 4 administrateurs dont 2 administrateurs indépendants, à savoir :

Re-Invest SA, représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard

Président du comité

Administrateur indépendant

Monsieur Jean-Louis Duplat

Administrateur indépendant

Madame Adeline Simont

Administrateur

Monsieur Olivier Lippens

Administrateur représentant les actionnaires

Durant l'exercice 2011/2012, le comité s'est réuni 4 fois. Le commissaire de la sicafi a été entendu 3 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 recommandations formulées par le commissaire ;
- suivi de la mission d'audit interne (voir section 2.6 ci-dessus) ;
- suivi des évolutions normatives et législatives.

4.4.2 Comité de nomination et de rémunération

Légalement, Aedifica n'est pas obligée de mettre en place un comité de nomination et de rémunération, les tâches attribuées au comité de nomination et de rémunération par la loi pouvant également être exercées par le conseil d'administration dans son ensemble. Néanmoins, le conseil d'administration a déjà décidé par le passé de créer en son sein un comité de nomination et de rémunération. La composition actuelle du comité de nomination et de rémunération d'Aedifica et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la loi du 6 avril

¹ La loi prévoit en effet une exception pour les sociétés qui, sur base consolidée, répondent au moins à deux des trois critères suivants: (i) personnel moyen de moins de 250 personnes; (ii) total du bilan inférieur ou égal à 43 millions €; (iii) chiffre d'affaires net inférieur ou égal à 50 millions €.

2010 insérant un article 526 quater dans le Code des sociétés. Le comité de nomination et de rémunération est composé d'une majorité d'administrateurs indépendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés, et possède l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération.

Le comité de nomination et de rémunération se compose de 3 administrateurs, à savoir :

Serdiser SCA représentée par Monsieur Pierre Iserby

Président du comité

Administrateur indépendant

Re-Invest SA, représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard

Administrateur indépendant

Madame Adeline Simont

Administrateur

Durant l'exercice 2011/2012, le comité s'est réuni 5 fois pour discuter des points principaux suivants :

- composition du conseil d'administration ;
- évaluation du fonctionnement du conseil d'administration ;
- évaluation du management exécutif et rémunération variable pour l'exercice clôturé au 30 juin 2011 ;
- revue de la rémunération du management exécutif.

4.4.3 Comité d'investissement

Le comité d'investissement se compose du management exécutif et de 4 autres administrateurs dont 3 administrateurs indépendants et 1 administrateur représentant les actionnaires, à savoir :

Serdiser SCA représentée par Monsieur Pierre Iserby

Président du comité

Administrateur indépendant

Re-Invest SA, représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard

Administrateur indépendant

Inumat SA représentée par Madame Sophie Maes

Administrateur indépendant

Services et Promotion de Lasne SA représentée par Monsieur Jacques Blanpain

Administrateur représentant les actionnaires

Monsieur Stefaan Gielens

CEO

Monsieur Jean Kotarakos

CFO

Durant l'exercice 2011/2012, le comité s'est réuni 9 fois pour évaluer des opportunités d'investissement ; 44 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 (€)	
Jean-Louis Duplat	9/10	3/4	-	-	13.600	10.050	
Stefaan Gielens	10/10	-	-	9/9	-	-	
Adeline Simont	9/10	4/4	5/5	-	11.330	14.850	
Serdiser SCA représentée par Pierre Iserbyt	8/10	-	5/5	9/9	11.330	18.000	
Re-Invest représentée par Brigitte Gouder de Beauregard	5/10	4/4	5/5	6/9	11.330	16;250	
Services et Promotion de Lasne représentée par Jacques Blanpain	8/10	-	-	8/9	11.330	13.200	
Galila Barzilai Hollander	6/10	-	-	-	11.330	5.100	
Jean Kotarakos	10/10	-	-	9/9	-	-	
Insumat SA représentée par Sophie Maes	9/10	-	-	7/9	11.330	13.250	
Olivier Lippens	9/10	4/4	-	-	11.330	10.850	
Total	-	-	-	-	92.910	101.550	

4.6 Management exécutif

4.6.1 Composition

Le conseil d'administration n'a pas opté pour la création d'un comité de direction au sens du Code des sociétés. Au 30 juin 2012, le management exécutif est composé de Monsieur Stefaan Gielens, CEO, et de Monsieur Jean Kotarakos, CFO.

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, le CEO et le CFO sont en charge de la gestion journalière de la société ainsi que de la représentation conjointe de la société dans le cadre de cette gestion. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration.

4.6.2 Rémunération

Voir le rapport de rémunération au point 8 ci-dessous.

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

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

L'information préalable ne vaut pas pour les opérations prévues à l'article 19 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi. Les articles 523 et 524 du Code des sociétés sont totalement d'application, de même que l'article 18 de l'Arrêté royal précité.

5. Prévention de conflits d'intérêts

5.1 Conflits d'intérêts

Les administrateurs, les personnes chargées de la gestion

5.2 « Compliance Officer »

Conformément à l'annexe B du Code belge de gouvernance d'entreprise, Monsieur Jean Kotarakos, CFO, exerce en outre la fonction de compliance officer. Celui-ci a notamment pour mission d'assurer le suivi du respect des règles portant sur les obligations de conduite et de déclaration relatives aux transactions sur les actions de la société, effectuées pour compte propre par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ceux-ci, afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié.

5.2.1 Supervision des transactions effectuées sur les actions Aedifica

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

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

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

5.2.2 Restrictions affectant les transactions réalisées par des dirigeants

Les dirigeants ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica doivent en aviser par écrit (fax, e-mail) le compliance officer au moins 48 heures avant la réalisation des transactions. Le compliance officer qui a l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers

dérivés de la société doit en aviser par écrit (fax, e-mail) le président du conseil d'administration au moins 48 heures avant la réalisation des transactions. Les dirigeants doivent confirmer la réalisation des transactions dans les 5 jours ouvrables suivant celle-ci.

Les dirigeants doivent notifier à la FSMA les transactions effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la société. L'obligation de notification doit être rencontrée au plus tard dans les 5 jours ouvrables suivant l'exécution des transactions.

6. Processus d'évaluation

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

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 management exécutif. A cet effet, ils se réunissent au moins une fois par an sans la présence du CEO et des autres administrateurs exécutifs.

Une évaluation à intervalles réguliers de la contribution de chaque administrateur a lieu en vue d'adapter la composition du conseil d'administration pour tenir

compte des changements de circonstances. Dans le cas d'une réélection, il est procédé à une évaluation de la contribution de l'administrateur et de son efficacité sur la base d'une procédure préétablie et transparente.

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

7. Droits d'acquérir des actions

L'assemblée générale ordinaire du 11 octobre 2011 a approuvé l'octroi au management exécutif d'un droit d'acquérir des actions de la société. Ceci s'inscrit dans le cadre du « long term incentive plan » annoncé dans le rapport financier annuel 2008/2009 pour les exercices suivants. Le CEO et le CFO ont ainsi reçu une rémunération additionnelle brute de 10.000 € dont le montant net, après retenue du précompte professionnel, leur a permis d'acquérir 121 actions Aedifica chacun, 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 38,43 € par action (ou encore un montant total de 4.649,43 €, identique pour le CEO et le CFO). Le CEO et le CFO 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.

Pour l'exercice suivant, il sera à nouveau proposé à l'assemblée générale de valider l'octroi au management exécutif de droits d'acquérir définitivement des actions, pour un montant individuel brut de 30.000 € dans le cadre de ce « long term incentive plan », conformément au principe 7.13 du Code 2009 et à l'article 14 de la loi du 6 avril 2010.

8. Rapport de rémunération

Le présent rapport de rémunération s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code 2009 et de celles de la Loi du 6

avril 2010, entrée en vigueur pour Aedifica au début de l'exercice 2010/2011.

8.1 Procédures internes

Au cours de l'exercice 2011/2012, l'élaboration de la politique relative à la rémunération des administrateurs non exécutifs et des managers exécutifs 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), et il a été tenu compte des décisions de l'assemblée générale ordinaire du 11 octobre 2011 (concernant le montant des rémunérations fixes et des jetons de présence) ;
- Management exécutif : les conventions de management conclues avec le CEO et le CFO respectivement en 2006 et 2007 ont été honorées. La revalorisation de la rémunération de base du CEO et du CFO annoncée dans le rapport financier annuel 2009/2010 a été appliquée au 1^{er} juillet 2010 et au 1^{er} juillet 2011, de même que les indexations annuelles contractuellement prévues. Des avenants ont été conclus le 2 septembre 2011 et le 3 septembre 2012 avec le CEO et le CFO, mentionnant de manière expresse les critères d'octroi de leur rémunération variable (voir section 8.2 ci-dessous), conformément à l'article 13 de la loi du 6 avril 2010 entrée en vigueur pour Aedifica au 1^{er} juillet 2011.

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

- Administrateurs non exécutifs : conformément aux décisions de l'assemblée générale ordinaire du 11 octobre 2011, la rémunération des membres non exécutifs du conseil d'administration s'est établie comme suit : un montant fixe annuel de 13.600 € HTVA pour le président et de 11.330 € HTVA pour les autres administrateurs non exécutifs, et des jetons de présence de 850 € HTVA pour chaque présence à une réunion du conseil d'administration ou de 800 € HTVA pour chaque présence à une réunion du comité d'audit, du comité de nomination et de rémunération ou du comité d'investissement. Ces niveaux de rémunérations ont été approuvés par l'assemblée générale. Pour l'exercice

Rémunération totale pour l'exercice 2011/2012 (en €)	Stefaan Gielens - CEO	Jean Kotarakos - CFO	Total
Rémunération fixe (conventions de management)	315.726	223.479	539.205
Rémunération fixe ("long term incentive plan")	10.000	10.000	20.000
Rémunération variable	94.717	67.043	161.760
Plan de pension	38.975	26.322	65.297
Primes d'assurance	5.220	4.524	9.744
Avantages en nature	4.868	4.197	9.065
Total	469.506	335.565	805.071

2011/2012, les membres du conseil d'administration percevront un montant total de 194.460 €.

- Management exécutif : le niveau de rémunération du management exécutif a été déterminé en respectant les conventions de management conclues avec le CEO et le CFO respectivement en 2006 et 2007, en ce compris les avenants signés le 2 septembre 2011, en suivant les critères d'attribution de la rémunération variable exposés dans la section 12 du rapport de gestion consolidé, et en tenant compte de la revalorisation susmentionnée de la rémunération de base. Pour rappel, ces rémunérations ont fait l'objet d'une revue fin 2009 et fin 2011 par des consultants spécialisés.

8.2 Rémunération du management exécutif

La rémunération des membres du management exécutif est composée des éléments suivants : la rémunération de base (fixe, découlant des conventions de management et du « long term incentive plan »), 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). Les montants concernés sont présentés dans le tableau ci-dessus.

Les membres du management exécutif 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 le management exécutif d'Aedifica. La rémunération brute variable pour les membres du management exécutif est déterminée comme suit :

- La rémunération variable pour l'exercice 2011/2012 consiste en un montant (brut) individuel équivalent à maximum 30 % 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 2010/2011 et consignés dans les avenants aux conventions de management signés le 2 septembre 2011. Pour rappel, la rémunération ne peut être accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 80% (c'est-à-dire s'il dépasse 1,88 €/action * 80% = 1,50 €/action). Toujours pour rappel, les critères retenus (et leur pondération) pour l'attribution de la rémunération variable étaient les suivants : le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (pondération de 35 %), la croissance du portefeuille immobilier (pondération de 25 %), la marge d'exploitation (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (pondération de 10 %), le taux d'occupation (pondération de 10 %) et la gestion des équipes (pondération de 20 %). Le conseil d'administration, lors de sa réunion du 3 septembre 2012, a estimé que le management exécutif avait parfaitement réalisé les objectifs qui lui avaient été fixés et a décidé d'attribuer aux deux membres du management exécutif 100% du montant maximum, soit 94.717 € pour le CEO et 67.043 € pour le CFO.
- En ce qui concerne l'exercice 2012/2013, la rémunération variable sera portée à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. Elle ne sera toutefois accordée que

si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 80 %. Son montant sera déterminé sur base d'objectifs quantitatifs 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 : le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (35 %), la croissance du portefeuille immobilier (35 %), la marge d'exploitation (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (10 %), le taux d'occupation (10 %) et la gestion des équipes (10 %).

- En ce qui concerne l'exercice 2013/2014, 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 le management exécutif dont le détail est expliqué au point 7 ci-dessus.

A titre d'information, le ratio entre la rémunération totale 2011/2012 du CEO et la rémunération moyenne des membres du personnel de la sicafi sur la même période est de 8.

Par ailleurs, la société met à la disposition des membres du management exécutif, depuis leur entrée en fonction, un véhicule de société dont la charge annuelle en 2011/2012 pour la société a représenté (loyer et carburant) 18.000 € HTVA dans le cas du CEO et 14.000 € HTVA dans le cas du CFO. La société leur rembourse les frais professionnels exposés dans le cadre de leur fonction, et leur accorde depuis le 1^{er} juillet 2008 un remboursement forfaitaire de frais de représentation d'un montant mensuel de 300 €. Ils disposent également d'un pc et d'un gsm.

Au cours de l'exercice 2012/2013, la rémunération fixe du management exécutif sera indexée, comme prévu dans les conventions de management, et le taux de prime du plan de pension (par rapport à la rémunération fixe) sera marginalement revu à la hausse.

Les conventions de management conclues avec le CEO et le CFO 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 manager 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 manager concerné ;
- Immédiatement au cas où le manager, 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 manager 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 sicafi, et ne concernerait que le CEO, qui pourrait bénéficier d'une indemnité de 18 mois. Le comité de nomination et de rémunération rappelle que ces modalités ont été fixées dans la convention de management conclue avec le CEO en 2006 et qu'elles sont conformes aux pratiques de marché. L'approbation de l'assemblée générale ordinaire n'est donc pas requise sur ce point, conformément à l'article 9 de la loi du 6 avril 2010.

8.3 Rémunération du Conseil d'administration

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

Etats financiers¹

SOMMAIRE

	107
1. Etats financiers consolidés 2011/2012	109
1.1 Compte de résultats consolidé	109
1.2 Etat du résultat global consolidé	110
1.3 Bilan consolidé	110
1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé	112
1.5 État consolidé de variation des capitaux propres	113
1.6 Note annexes aux états financiers consolidés	114
Note annexe 1 : informations générales	114
Note annexe 2 : méthodes comptables	114
Note annexe 3 : information sectorielle	120
Note annexe 4 : revenus locatifs	124
Note annexe 5 : charges relatives à la location	124
Note annexe 6 : récupération de charges immobilières	124
Note annexe 7 : récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	124
Note annexe 8 : frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	125
Note annexe 9 : charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	125
Note annexe 10 : autres recettes et dépenses relatives à la location	125
Note annexe 11 : frais techniques	125
Note annexe 12 : frais commerciaux	125
Note annexe 13 : charges et taxes sur immeubles non loués	126
Note annexe 14 : frais de gestion immobilière	126
Note annexe 15 : autres charges immobilières	126
Note annexe 16 : frais généraux de la société	126
Note annexe 17 : autres revenus et charges d'exploitation	126
Note annexe 18 : résultat sur vente d'immeubles de placement	126
Note annexe 19 : résultat sur vente d'autres actifs non financiers	127
Note annexe 20 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	127
Note annexe 21 : revenus financiers	127
Note annexe 22 : charges d'intérêts nettes	127
Note annexe 23 : autres charges financières	127
Note annexe 24 : impôts des sociétés	128
Note annexe 25 : exit tax	128
Note annexe 26 : résultat par action	128
Note annexe 27 : goodwill	129
Note annexe 28 : immobilisations incorporelles	129
Note annexe 29 : immeubles de placement	130
Note annexe 30 : projets de développement	130
Note annexe 31 : autres immobilisations corporelles	131
Note annexe 32 : actifs financiers non courants et autres passifs non courants	131

¹ Les rapports financiers annuels, les rapports de gestion et du Commissaire concernant les exercices 2008/2009, 2009/2010 et 2010/2011 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.be). Ils peuvent également être obtenus sur simple demande au siège social.

Note annexe 33 : instruments de couverture	132
Note annexe 34 : créances commerciales	134
Note annexe 35 : créances fiscales et autres actifs courants	134
Note annexe 36 : trésorerie et équivalents de trésorerie	134
Note annexe 37 : comptes de régularisation	135
Note annexe 38 : capitaux propres	135
Note annexe 39 : provisions	136
Note annexe 40 : dettes financières non courantes	136
Note annexe 41 : dettes commerciales et autres dettes courantes	137
Note annexe 42 : comptes de régularisation	137
Note annexe 43 : frais de personnel	138
Note annexe 44 : gestion des risques financiers	138
Note annexe 45 : éléments éventuels et engagements	141
Note annexe 46 : acquisitions et cessions d'immeubles de placements	144
Note annexe 47 : variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	144
Note annexe 48 : transactions avec les parties liées	144
Note annexe 49 : événements postérieurs à la date de clôture	145
Note annexe 50 : résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 7 décembre 2010	145
Note annexe 51 : liste des filiales, entreprises associées et coentreprises	146
Note annexe 52 : respect de contraintes du statut de sicafi	146
Note annexe 53 : rémunération du commissaire	146
1.7 Rapport du commissaire	147
2. Comptes annuels statutaires abrégés 2011/2012	149
Compte de résultats statutaire abrégé	149
Etat du résultat global statutaire abrégé	150
Bilan statutaire abrégé	150
Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé	152

1. Etats financiers consolidés

1.1 COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Exercice clôturé le 30 juin (x 1 000 €)		Notes annexes	2012	2011
I.	Revenus locatifs	4	34.340	28.857
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III.	Charges relatives à la location	5	-51	-36
Résultat locatif net			34.289	28.821
IV.	Récupération de charges immobilières	6	23	32
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	839	474
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	-839	-474
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-1.677	-1.310
Résultat immobilier			32.635	27.543
IX.	Frais techniques	11	-831	-762
X.	Frais commerciaux	12	-548	-548
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-112	-106
XII.	Frais de gestion immobilière	14	-602	-542
XIII.	Autres charges immobilières	15	-1.047	-952
Charges immobilières			-3.140	-2.910
Résultat d'exploitation des immeubles			29.495	24.633
XIV.	Frais généraux de la société	16	-3.415	-2.911
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	17	90	-30
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			26.170	21.692
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	54	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20	9.423	8.825
Résultat d'exploitation			35.647	30.517
XX.	Revenus financiers	21	555	205
XXI.	Charges d'intérêts nettes	22	-10.737	-9.132
XXII.	Autres charges financières	23	-614	-596
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	47	-9.459	4.407
Résultat financier			-20.255	-5.116
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Résultat avant impôt			15.392	25.401
XXV.	Impôts des sociétés	24	-54	-80
XXVI.	Exit tax	25	0	0
Impôt			-54	-80
Résultat net			15.338	25.321
Attribuable à :				
	Intérêts minoritaires		0	0
Part du groupe			15.338	25.321
<hr/>				
	Résultat de base par action (€)	26	2,14	3,91
	Résultat dilué par action (€)	26	2,14	3,91

1.2 Etat du résultat global

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2012	2011
I. Résultat net	15.338	25.321
II. Autres éléments du résultat global		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-938	-1.633
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-13.060	4.502
H. Autres éléments du résultat global*, nets d'impôt	651	6.552
Résultat global	1.991	34.742
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	1.991	34.742

* Ecart entre valeur d'investissement déterminée par l'expert indépendant et valeur conventionnelle fixée entre parties, après déduction des frais accessoires liés aux acquisitions.

1.3 Bilan consolidé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1 000 €)

ACTIF	Notes annexes	2012	2011
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	28	20	29
C. Immeubles de placement	29	592.717	518.101
D. Autres immobilisations corporelles	31	2.078	1.822
E. Actifs financiers non courants	32	525	783
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés		0	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Total actifs non courants		597.196	522.591
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	34	2.890	1.750
E. Créances fiscales et autres actifs courants	35	6.423	5.023
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	2.041	985
G. Comptes de régularisation	37	542	523
Total actifs courants		11.896	8.281
TOTAL DE L'ACTIF		609.092	530.872

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		Notes annexes	2012	2011
CAPITAUX PROPRES		38		
I.	Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société mère			
A.	Capital		180.873	177.490
B.	Primes d'émission		34.261	34.261
C.	Réserves*		37.104	36.897
D.	Résultat net de l'exercice		15.338	25.321
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère			267.576	273.969
II.	Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			267.576	273.969
PASSIF				
I.	Passifs non courants			
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières non courantes			
a.	Etablissements de crédit	40	235.834	231.733
C.	Autres passifs financiers non courants	32	35.038	13.173
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E.	Autres passifs non courants		0	0
F.	Passifs d'impôts différés		0	0
Total des passifs non courants			270.872	244.906
II.	Passifs courants			
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières courantes			
a.	Etablissements de crédit	40	60.209	198
C.	Autres passifs financiers courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a.	Exit tax	41	130	262
b.	Autres	41	7.748	9.025
E.	Autres passifs courants		0	0
F.	Comptes de régularisation	42	2.557	2.512
Total des passifs courants			70.644	11.997
TOTAL DU PASSIF			341.516	256.903
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			609.092	530.872

* Détail des réserves, voir section 1.5 «Etat consolidé de variation des capitaux propres».

1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1 000 €)

FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	Notes annexes	2012	2011
Résultat net		15.338	25.321
Intérêts minoritaires		0	0
Impôts	24	54	80
Amortissements		484	381
Réductions de valeur	5	35	24
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	20	-9.423	-8.825
Plus-values nettes réalisées	18	-54	0
Résultat financier		20.255	5.116
Variation des créances commerciales (+/-)		-1.133	-252
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)		-2.568	-107
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)		-19	-43
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)		1.444	-468
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)		47	708
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		24.460	21.935
Impôts payés		-80	-64
Flux de trésorerie opérationnels nets		24.380	21.871
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		2012	2011
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-14	-3
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation		-7.751	-24.053
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-335	-275
Acquisitions de projets de développement		-25.993	-7.819
Cessions d'immeubles de placement		499	0
Variation nette des créances non courantes		9	46
Investissements nets en autres immobilisations		0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets		-33.585	-32.104
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		2012	2011
Augmentation de capital, nette de frais*		0	65.052
Cessions d'actions propres		9	12
Dividende de l'exercice précédent		-11.776	-8.448
Variation nette des lignes de crédit bancaires		64.112	-852
Variation nette des autres emprunts		0	0
Charges financières nettes payées		-11.245	-9.523
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées		-6.042	-26.186
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées		-24.797	-9.717
Flux de trésorerie de financement nets		10.261	10.338
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		2012	2011
Flux de trésorerie totaux de la période		1.056	105
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		2012	2011
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		985	880
Flux de trésorerie totaux de la période		1.056	105
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	36	2.041	985

* L'augmentation de capital de 2011/2012 (apport en nature) n'a pas entraîné de flux de trésorerie.

1.5 État consolidé de variation des capitaux propres

Exercice clôturé le 30 juin (x 1 000 €)

	2010	Augmentation de capital	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	2011
Capital	126.820	50.670	0	0	0	177.490
Primes d'émission	18.028	16.233	0	0	0	34.261
Actions propres	-135	0	12	0	0	-123
Réserves						
Légale	0	0	0	0	0	0
Indisponible	135	0	-12	0	0	123
Immunisée	0	0	0	0	0	0
Disponible	53.233	0	12	6.552	-5.357	54.440
Résultat						
Résultat reporté - exercices antérieurs	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	2.790	0	0	25.321	-2.790	25.321
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10.859	0	0	-1.633	0	-12.492
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers						
Sur instruments de couverture	-9.252	0	0	4.502	-301	-5.051
Sous-total	180.760	66.903	12	34.742	-8.448	273.969
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0
TOTAL	180.760	66.903	12	34.742	-8.448	273.969

	2011	Augmentation de capital	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	2012
Capital	177.490	3.383	0	0	0	180.873
Primes d'émission	34.261	0	0	0	0	34.261
Réserves	36.897	0	9	-13.347	13.545	37.104
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	62.251	0	0	651	8.825	71.727
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-12.492	0	0	-938	0	-13.430
<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>	-5.050	0	0	-13.060	204	-17.906
<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>	-12.285	0	0	0	4.203	-8.082
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-123	0	9	0	0	-114
<i>m. Autres réserves</i>	4.596	0	0	0	-4.596	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	0	0	0	0	4.909	4.909
Résultat de l'exercice	25.321	0	0	15.338	-25.321	15.338
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	273.969	3.383	9	1.991	-11.776	267.576
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	273.969	3.383	9	1.991	-11.776	267.576

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 sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) publique de droit belge. Elle est constituée sous la forme d'une société anonyme, dont les principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 38. L'adresse du siège social de la société est la suivante :

Avenue Louise 331-333, B-1050 Bruxelles

Aedifica se profile comme la principale société belge cotée investissant en immobilier résidentiel. Sa stratégie consiste à créer un portefeuille équilibré générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

Pour réaliser son objectif, Aedifica (et ses filiales, formant ensemble « le groupe ») diversifie ses investissements dans le secteur immobilier résidentiel.

Aedifica détient à la fois :

- des immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges avec des baux classiques ;
- des immeubles exploités en appartements meublés situés au cœur de Bruxelles avec des baux à plus court terme ;
- des maisons de repos et de résidences-services avec des baux de très longue durée ;
- et des hôtels exploités par des groupes spécialisés dans le cadre de baux de très longue durée.

Aedifica cherche à investir :

- dans des immeubles existants déjà loués ;
- et dans des projets en état futur d'achèvement à haute valeur ajoutée.

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

La publication des états financiers consolidés a été approuvée par le Conseil d'administration le 3 septembre 2012. 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 26 octobre 2012.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Note 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés couvrent la période de 12 mois clôturée le 30 juin 2012. 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 2012 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 2012 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 relatif aux sicafi du 7 décembre 2010.

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).

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.

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est donné en note annexe 2.2. Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables par le groupe depuis le 1^{er} juillet 2011, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés :

- Amendement à la norme IAS 24 « Informations relatives aux parties liées » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2011) ;
- Amendement à l'interprétation IFRIC 14 « Paiement d'avance d'exigences de financement minimal » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2011) ;
- Amélioration de 3 normes IFRS (IFRS 1, IFRS 7, IAS 34) et 1 interprétation (IFRIC 13) publiées en mai 2010 (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2011) ;
- Amendement à la norme IFRS 7 « Informations à fournir – Transferts d'actifs financiers ».

L'amélioration de 1 norme IFRS (IAS 1) publiée en mai 2010 et entrée en vigueur pour le groupe depuis le 1^{er} juillet 2011 n'a pas eu d'autre effet qu'une adaptation marginale de la présentation de l'état consolidé de variation des capitaux propres.

L'amendement à la norme IFRS 1 « Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters », qui devait entrer en vigueur le 1^{er} juillet 2011 mais qui n'a pas encore été approuvé par l'UE (situation au 30 juin 2012), n'est pas applicable à Aedifica.

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 2012. Ces changements, que le groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 30 juin 2012) :

- Amendement à la norme IAS 19 « Avantages du personnel » (applicable au 1^{er} juillet 2013) ;
- Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » (applicable au 1^{er} juillet 2012) ;
- Nouvelle norme IFRS 9 « Financial Instruments » (applicable au 1^{er} juillet 2015, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 12 « Deferred Tax : Recovery of Underlying Assets » (applicable au 1^{er} juillet 2012, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 12 « Disclosure of Interests in Other Entities » (applicable au 1^{er} juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 11 « Joint Arrangements » (applicable au 1^{er} juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 10 « Consolidated Financial Statements » (applicable au 1^{er} juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 27 « Separate Financial Statements » (applicable au 1^{er} juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 28 « Investments in Associates and Joint Ventures » (applicable au 1^{er} juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 13 « Fair Value Measurement » (applicable au 1^{er} juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 20 « Stripping Costs in the Production Phase of a Surface Mine » (applicable au 1^{er} juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 7 « Disclosures – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities » (applicable au 1^{er} juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;

- Amendement à la norme IAS 32 « Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities » (applicable au 1^{er} juillet 2014, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 1 « Government Loans » (applicable au 1^{er} juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amélioration de 5 normes IFRS (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34) publiées en mai 2012 (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 « Transition Guidance » (applicable au 1^{er} juillet 2013, 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.

Note 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 IAS 27, 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 remploi, 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 à la juste valeur.

La juste valeur pour les immeubles de placement 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 BEAMA 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%.

1.3. Traitement des différences lors de l'entrée en portefeuille

Si lors d'une opération telle que mentionnée ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la valeur d'investissement conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie en section 1.1. ci-dessus, la différence, après déduction de l'exit tax, est comptabilisée directement en capitaux propres: la différence négative entre juste valeur et valeur d'investissement sur la ligne « I.C.c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » des capitaux propres, et le solde sur la ligne « I.C.m. Autres réserves » des capitaux propres.

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 sicafi

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 escomptes. 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 %.

Les achats d'un montant unitaire inférieur à 2,5 k€ sont comptabilisés en compte de résultats (charges).

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.

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.

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

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.

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

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.

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.

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 et n'impliquent pas d'obligations supplémentaires dans le futur.

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 :

- Immeubles résidentiels ou mixtes : il s'agit des immeubles à appartements non meublés 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 non meublées.
- Immeubles à appartements meublés : il s'agit des immeubles à appartements meublés. Ces appartements sont destinés à une clientèle internationale, avec des durées de baux relativement courts. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles meublées.
- Logement des seniors : il s'agit des maisons de repos et résidences-services, avec des baux de très longue durée qui ont un caractère « triple net » (ce qui explique l'absence de charges d'exploitation).
- Hôtels et autres : il s'agit principalement des hôtels, avec des baux de très longue durée qui ont un caractère « triple net ».

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du groupe et le reporting interne de la sicafi 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 (Belgique) de la sicafi, et tous les actifs non courants sont situés dans le pays de résidence de la sicafi.

Chaque groupe d'entités qui se trouvent sous un contrôle commun est considéré comme un seul client dans le cadre de 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 neuf maisons de repos exploitées par le groupe Orpea via les sociétés Château Chenois Gestion SPRL, New Philip SA et Medibelge SA, dont les loyers représentent 18 % des loyers totaux de l'exercice 2011/2012 (présentés dans le secteur « logement des seniors »), ainsi que les treize maisons de repos exploitées par le groupe SLG, dont les loyers représentent 17 % des loyers totaux de l'exercice 2011/2012 (présentés dans le secteur « logement des seniors »). Les pourcentages comparatifs pour l'exercice précédent sont respectivement de 21 % et de 19 %. Les loyers mentionnés ici représentent le chiffre d'affaires réalisé par la sicafi 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

	2012						Total
	Non meublés	Meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel*	
RESULTAT SECTORIEL							
I. Revenus locatifs	7.223	5.506	17.510	4.200	0	-99	34.340
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-35	-13	0	-3	0	0	-51
Résultat locatif net	7.188	5.493	17.510	4.197	0	-99	34.289
IV. Récupération de charges immobilières	23	0	0	0	0	0	23
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	636	22	84	97	0	0	839
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	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-636	-22	-84	-97	0	0	-839
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-12	-1.668	0	2	0	1	-1.677
Résultat immobilier	7.199	3.825	17.510	4.199	0	-98	32.635
IX. Frais techniques	-469	-282	0	-17	-63	0	-831
X. Frais commerciaux	-356	-189	0	-3	0	0	-548
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-108	0	0	-5	0	1	-112
XII. Frais de gestion immobilière	-238	-364	0	-1	0	1	-602
XIII. Autres charges immobilières	-495	-547	0	-5	0	0	-1.047
Charges immobilières	-1.666	-1.382	0	-31	-63	2	-3.140
Résultat d'exploitation des immeubles	5.533	2.443	17.510	4.168	-63	-96	29.495
XIV. Frais généraux	-38	-14	0	-2	-3.460	99	-3.415
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	13	40	0	-8	45	0	90
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	5.508	2.469	17.510	4.158	-3.478	3	26.170
ACTIF SECTORIEL							
Immeubles de placement en exploitation	134.803	60.737	314.708	73.155	-	-	583.403
Projets de développement	-	-	-	-	9.314	-	9.314
Immeubles de placement							592.717
Autres actifs	-	-	-	-	16.375	-	16.375
Total actif							609.092
AMORTISSEMENTS SECTORIELS	-13	-421	0	0	-50	0	-484
INVESTISSEMENTS SECTORIELS							
Immeubles de placement en exploitation	101	7.272	29.644	1.132	-	-	38.149
Projets de développement	-	-	-	-	0	-	0
Immeubles de placement	101	7.272	29.644	1.132	0	0	38.149
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION	129.617	59.319	292.040	70.506	-	-	551.482
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	787	2.245	5.991	45	355	-	9.423

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

Note annexe 3.2 : Information sectorielle

		2011						
		Non meublés	Meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel*	Total
RESULTAT SECTORIEL								
I.	Revenus locatifs	6.443	5.221	13.516	3.754	0	-77	28.857
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-18	-12	0	-6	0	0	-36
	Résultat locatif net	6.425	5.209	13.516	3.748	0	-77	28.821
IV.	Récupération de charges immobilières	31	0	0	1	0	0	32
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	334	17	74	48	0	1	474
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	0
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-334	-17	-74	-48	0	-1	-474
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-69	-1.234	0	-7	0	0	-1.310
	Résultat immobilier	6.387	3.975	13.516	3.742	0	-77	27.543
IX.	Frais techniques	-414	-269	0	-38	-41	0	-762
X.	Frais commerciaux	-354	-193	0	-1	0	0	-548
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-98	0	0	-8	0	0	-106
XII.	Frais de gestion immobilière	-230	-310	0	-2	0	0	-542
XIII.	Autres charges immobilières	-432	-512	0	-9	0	1	-952
	Charges immobilières	-1.528	-1.284	0	-58	-41	1	-2.910
	Résultat d'exploitation des immeubles	4.859	2.691	13.516	3.684	-41	-76	24.633
XIV.	Frais généraux	-46	-19	0	0	-2.923	77	-2.911
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	-59	29	0	1	-1	0	-30
	RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	4.754	2.701	13.516	3.685	-2.965	1	21.692
ACTIF SECTORIEL								
	Immeubles de placement en exploitation	132.061	52.213	260.178	59.334	-	-	503.786
	Projets de développement	-	-	-	-	14.315	-	14.315
	Immeubles de placement							518.101
	Autres actifs	-	-	-	-	12.771	-	12.771
	Total actif							530.872
	AMORTISSEMENTS SECTORIELS	-19	-329	0	0	-33	0	-381
INVESTISSEMENTS SECTORIELS								
	Immeubles de placement en exploitation	17.103	0	49.360	-48	-	-	66.415
	Projets de développement	-	-	-	-	3.221	-	3.221
	Immeubles de placement	17.103	0	49.360	-48	3.221	0	69.636
	IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION	129.703	52.193	243.792	56.886	-	-	482.574
	VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	930	622	6.072	1.191	10	-	8.825

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

Note annexe 4 : Revenus locatifs

(x 1 000 €)	2012	2011
Loyers	34.174	28.761
Revenus garantis	163	76
Gratuités locatives	-19	-13
Indemnités de rupture anticipée de bail	22	33
TOTAL	34.340	28.857

Le groupe loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

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 (meublés) : aucun revenu à partir du 1^{er} juillet 2012.
- Baux résidentiels (non meublés) : résiliation de tous les baux au 1^{er} juillet 2012, 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 €)	2012	2011
A un an au plus	27.051	22.622
A plus d'un an et moins de cinq ans	97.873	80.883
A plus de cinq ans	517.503	417.178
TOTAL	642.427	520.683

Les revenus locatifs ne comprennent pas de loyers conditionnels.

Note annexe 5 : Charges relatives à la location

(x 1 000 €)	2012	2011
Loyers à payer sur locaux pris en location	-16	-12
Réductions de valeur sur créances commerciales	-35	-24
TOTAL	-51	-36

Note annexe 6 : Récupération de charges immobilières

(x 1 000 €)	2012	2011
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	23	32
TOTAL	23	32

Note annexe 7 : Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

(x 1 000 €)	2012	2011
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	431	90
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	408	384
TOTAL	839	474

L'augmentation des refacturations de charges locatives exposées par le propriétaire fait suite à l'internalisation depuis la fin de l'exercice 2011/2012 de la gestion administrative et comptable de certains immeubles. Ceci se marque aussi dans la note annexe 9.

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 €)	2012	2011
Charges locatives exposées par le propriétaire	-431	-90
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-408	-384
TOTAL	-839	-474

L'augmentation des charges locatives exposées par le propriétaire fait suite à l'internalisation depuis la fin de l'exercice 2011/2012 de la gestion administrative et comptable de certains immeubles. Ceci se marque aussi dans la note annexe 7.

Note annexe 10 : Autres recettes et dépenses relatives à la location

(x 1 000 €)	2012	2011
Nettoyage	-405	-304
Energie	-494	-292
Amortissements du mobilier	-424	-330
Frais de personnel	-211	-203
Autres	-143	-181
TOTAL	-1.677	-1.310

Note annexe 11 : Frais techniques

(x 1 000 €)	2012	2011
Frais techniques récurrents		
Réparations	-333	-321
Primes d'assurances	-55	-50
Frais de personnel	-219	-203
Entretiens	-123	-136
Honoraires experts	-101	-52
TOTAL	-831	-762

Note annexe 12 : Frais commerciaux

(x 1 000 €)	2012	2011
Commissions d'agence	-324	-340
Marketing	-205	-193
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-15	-9
Autres	-4	-6
TOTAL	-548	-548

Note annexe 13 : Charges et taxes sur immeubles non loués

(x 1 000 €)	2012	2011
Charges	-112	-106
TOTAL	-112	-106

Note annexe 14 : Frais de gestion immobilière

(x 1 000 €)	2012	2011
Honoraires versés aux gérants (externes)	-95	-114
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-507	-428
TOTAL	-602	-542

Note annexe 15 : Autres charges immobilières

(x 1 000 €)	2012	2011
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1.047	-952
TOTAL	-1.047	-952

Des litiges portant sur des taxes communales contestées par Aedifica sont en cours.

Note annexe 16 : Frais généraux de la société

(x 1 000 €)	2012	2011
Avocats/notaires	-44	-74
Auditeurs/experts-comptables	-38	-46
Experts immobiliers	-506	-438
IT	-133	-123
Assurances	-59	-62
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-123	-108
Administrateurs et management exécutif	-1.010	-833
Frais de personnel	-698	-557
Amortissements sur autres immobilisations	-59	-52
Taxes	-199	-156
Autres	-546	-462
TOTAL	-3.415	-2.911

Note annexe 17 : Autres revenus et charges d'exploitation

(x 1 000 €)	2012	2011
Récupérations de sinistres	15	8
Autres	75	-38
TOTAL	90	-30

Note annexe 18 : Résultat sur vente d'immeubles de placement

(x 1 000 €)	2012	2011
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	499	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-445	0
TOTAL	54	0

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

(x 1 000 €)	2012	2011
Variations positives	12.235	11.464
Variations négatives	-2.812	-2.639
TOTAL	9.423	8.825
dont: immeubles de placement en exploitation	9.068	8.815
projets de développement	355	10

Note annexe 21 : Revenus financiers

(x 1 000 €)	2012	2011
Intérêts perçus	257	104
Autres	298	101
TOTAL	555	205

Note annexe 22 : Charges d'intérêts nettes

(x 1 000 €)	2012	2011
Intérêts nominaux sur emprunts	-6.564	-4.673
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-2.620	-2.621
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-2.144	-2.253
Sous-total	-4.764	-4.874
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	23	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
Sous-total	23	0
Intérêts incorporés dans le coût des actifs qualifiés	572	418
Autres charges d'intérêts	-4	-3
TOTAL	-10.737	-9.132

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 €)	2012	2011
Frais bancaires et autres commissions	-574	-587
Autres	-40	-9
TOTAL	-614	-596

Note annexe 24 : Impôts des sociétés

(x 1 000 €)	2012	2011
Société mère		
Résultat avant impôt	15.444	25.465
Effet du régime fiscal des sicafi	-15.444	-25.465
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	163	222
Impôt au taux de 33,99%	-55	-75
Régularisation d'impôt de l'année précédente	1	-5
Sous-total	-54	-80
Filiales	0	0
TOTAL	-54	-80

En tant que sicafi, Aedifica bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Aedifica n'est taxée que sur ses dépenses non admises, comme les taxes régionales, les frais de voiture, les frais de représentation, les frais sociaux, les dons, etc.

Note annexe 25 : Exit tax

Aedifica n'a pas reconnu en résultat de charge d'exit tax.

Note annexe 26 : Résultat par action

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

	2012	2011
Résultat net (part du groupe) (x 1 000 €)	15.338	25.321
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	7.152.918	6.470.130
EPS de base (en €)	2,14	3,91
EPS dilué (en €)	2,14	3,91

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

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1 000 €)	2012	2011
Résultat net (part du groupe)	15.338	25.321
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 20)	-9.423	-8.825
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	-54	0
Moins : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir note annexe 47)	9.459	-4.407
Ecart d'arrondi	0	0
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées)	15.320	12.089
Dénominateur* (en actions)	7.153.096	6.470.303
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées - en €)	2,14	1,87

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

Note annexe 27 : Goodwill

(x 1 000 €)	2012	2011
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
Mouvements de l'exercice	0	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1.856	1.856
dont : valeur brute	1.856	1.856
pertes de valeur cumulées	0	0

Le goodwill provient de l'acquisition d'une société active dans la location d'appartements meublés.

En application de la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », le groupe a réalisé une analyse de la valeur comptable du goodwill. Le goodwill provient de l'acquisition de la société Ixelinvest, propriétaire du complexe de la rue Souveraine, exploité en appartements meublés. 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 du groupe 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.

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 7 %. Le taux d'actualisation est fonction du coût moyen pondéré du capital, ajusté pour tenir compte des risques spécifiques. 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 1,8 %, 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. Si ces données devaient évoluer dans un sens défavorable, la valeur d'utilité du goodwill pourrait tomber sous sa valeur comptable. Sur base des valorisations actuelles, la marge disponible semble suffisante pour absorber une variation normale des hypothèses.

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 €)	2012	2011
Valeur brute au début de l'exercice	270	267
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-241	-207
Valeur comptable au début de l'exercice	29	60
Entrées: éléments acquis séparément	14	3
Amortissements	-23	-34
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	20	29
dont : valeur brute	283	270
amortissements et pertes de valeur cumulées	-263	-241

Note annexe 29 : Immeubles de placement

(x 1 000 €)

	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2010	423.040	11.652	434.692
Acquisitions	66.415	3.221	69.636
Activation des charges d'intérêt	0	418	418
Activation de frais de personnel	0	51	51
Activation d'autres dépenses	1.573	4.131	5.704
Mise en exploitation	5.168	-5.168	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	8.815	10	8.825
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-1.225	0	-1.225
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2011	503.786	14.315	518.101
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2011	503.786	14.315	518.101
Acquisitions	38.149	0	38.149
Cessions	-445	0	-445
Activation des charges d'intérêt	0	572	572
Activation de frais de personnel	0	45	45
Activation d'autres dépenses	2.133	25.376	27.509
Mise en exploitation	31.349	-31.349	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	9.068	355	9.423
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-637	0	-637
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2012	583.403	9.314	592.717

La détermination de la juste valeur s'est appuyée sur des indicateurs de marché, et repose sur des évaluations fournies par des experts indépendants 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.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation est valorisé au 30 juin 2012 par les experts indépendants sur base d'un taux de capitalisation de 6,27 % appliqué aux loyers contractuels. Une variation de 0,10 % de ce taux de capitalisation entraîne une variation de 9 millions € de la juste valeur de ce portefeuille.

Les projets de développement sont détaillés dans le rapport immobilier du rapport financier annuel 2011/2012.

Les acquisitions de l'exercice sont détaillées dans le rapport de gestion consolidé du rapport financier annuel 2011/2012.

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 repris en note annexe 29. Les projets de développement sont par ailleurs détaillés en section 2.2.2. du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2011/2012.

Note annexe 31 : Autres immobilisations corporelles

(x 1 000 €)	2012	2011
Valeur brute au début de l'exercice	3.344	3.067
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-1.522	-1.173
Valeur comptable au début de l'exercice	1.822	1.894
Entrées	717	277
Sorties	0	0
Amortissements	-461	-349
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	2.078	1.822
dont : valeur brute	4.061	3.344
amortissements et pertes de valeur cumulées	-1.983	-1.522

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 €)	2012	2011
Créances		
Cautionnements	0	0
Autres créances non courantes	487	538
Actifs disponibles à la vente		
Participations dans les entreprises liées (voir note annexe 51)	0	0
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	38	0
Autres actifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	245
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	525	783
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-17.057	-8.081
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-17.981	-5.092
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-35.038	-13.173

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 constitués des instruments de couvertures de type « multi-callable swaps », caps et collars pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 ne peut pas être 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.

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 (couverture de flux de trésorerie). Toutes les couvertures se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (interest rate swaps ou « IRS ») qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, soit des produits dérivés (principalement des multi-callable interest rate swaps ou « multi-callable IRS », caps et collars) 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. Les tableaux ci-dessous présentent le détail des instruments de couverture.

Analyse au 30 juin 2011 :

Instrument	Montant notionnel (x 1 000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture au pire (en %)	Juste valeur (x 1 000 €)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-213
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-1.669
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-658
IRS*	11.000	1/04/2011	3	32	-	4,89	-1.924
Multi-callable IRS*	31.713	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-4.574
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	-1.344
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	-1.291
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	-871
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-629
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	136
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	109
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	-1
Total	254.713						-12.929

Analyse au 30 juin 2012 :

Instrument	Montant notionnel (x 1 000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture au pire (en %)	Juste valeur (x 1 000 €)
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-927
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-3.494
IRS	25.000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-213
IRS*	10.888	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.730
Multi-callable IRS*	31.221	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-10.284
Multi-callable IRS	15.000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	-2.489
Multi-callable IRS	12.000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	-2.258
Multi-callable IRS	8.000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	-1.532
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-630
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.207
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	-2.298
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	1
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-1.866
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-312
Cap	25.000	3/10/2011	1	2	-	2,25	0
Cap	25.000	1/11/2011	1	2	-	1,75	1
Cap	20.000	30/03/2012	1	1	-	1,00	0
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	36
IRS	25.000	2/01/2012	1	1	-	0,79	-65
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-1.551
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-182
TOTAL	474.109						-35.000

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

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (- 35.000 k€) se ventile comme suit : 38 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé (voir note annexe 32) et 35.038 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps et les collars (448 k€), l'impact IAS 39 sur les capitaux propres de la sicafi s'élève à 35.447 k€.

2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1 000 €)	2012	2011
Partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-4.420	-8.921
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-17.949	-357
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	4.463	4.858
Transfert au compte de résultats au titre de couvertures déqualifiées	0	0
EN FIN D'EXERCICE	-17.906	-4.420

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 2012 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 (-13.060 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 7p27A. La partie inefficace (soit une charge de 75 k€), au sens de la norme IAS 39, se retrouve dans le résultat financier (voir note annexe 47). 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

Outre la charge de 75 k€ citée ci-dessus, le résultat financier comprend une charge de 9.384 k€ (30 juin 2011 : un produit de 4.203 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, c'est-à-dire les multi-callable IRS, les caps et les collars dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée (voir note annexe 47). Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 7p27A.

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 2011 et le 30 juin 2012 qui a conduit à comptabiliser une charge de 9.459 k€ dans le compte de résultats et de 13.060 k€ directement dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des interest rate swaps 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 937 k€ (757 k€ au 30 juin 2011). 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 multi-callable interest rate swaps, caps et collars (pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée) ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent une option vendue, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » des multi-callable interest rate swaps à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 711 k€ (573 k€ au 30 juin 2011) 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 €)

	2012	2011
Créances commerciales – valeur nette	2.890	1.750

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 (2012 : 13,9 millions € ; 2011 : 12,8 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 :

	2012	2011
Echues		
Echues à moins de 90 jours	640	490
Echues à plus de 90 jours	284	121
Sous-total	924	611
Non échues	2.081	1.253
Réductions de valeur	-115	-114
Valeur comptable	2.890	1.750

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

	2012	2011
Au début de l'exercice	-114	-115
Dotations	-57	-59
Utilisations	33	30
Reprises	23	37
Fusions	0	-7
Au terme de l'exercice	-115	-114

Note annexe 35 : Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1 000 €)

	2012	2011
Créances fiscales	3.467	4.591
Autres	2.956	432
TOTAL	6.423	5.023

Les créances fiscales se composent principalement de précompte mobilier à récupérer sur boni de liquidation.

Les autres actifs courants représentent principalement la TVA à récupérer dans les prochains mois, liée à la mise en exploitation de l'hôtel Martin's Klooster de Louvain en avril 2012.

Note annexe 36 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1 000 €)

	2012	2011
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	2.041	985
TOTAL	2.041	985

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Les montants présents au 30 juin 2012 et au 30 juin 2011 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 €)	2012	2011
Revenus immobiliers courus non échus	239	174
Charges immobilières payées d'avance	303	335
Autres	0	14
TOTAL	542	523

Note annexe 38 : Capitaux propres

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5% des actions, sont mentionnés ci-dessous (conformément aux déclarations reçues par la société au 30 juin 2012 - voir aussi «Aedifica en Bourse», section 3) :

Actionnaires	Fraction du capital (en %)
Jubeal Fondation	6,37
Wulfsdonck Investment (via Finasucre)	5,46

Le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté
Situation au début de l'exercice précédent	5.033.338	127.783
Augmentations de capital	2.057.577	52.965
Situation à la clôture de l'exercice précédent	7.090.915	180.747
Augmentations de capital	86.293	3.383
Situation à la clôture de l'exercice	7.177.208	184.130

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).

Sur les 7.177.208 actions émises au 30 juin 2012, 7.090.915 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels.

86.293 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon qui aura lieu en octobre 2012. Les 86.293 actions donnent droit au dividende à partir du 5 octobre 2011. Toutes ces actions doivent rester nominatives jusqu'à la date de leur admission à la cotation. Notons que 16.868 actions ont été émises le 12 juillet 2012, donnant droit au dividende à partir de cette date et devant rester nominatives jusqu'à la date de leur admission à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2012/2013.

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2011/2012. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote.

Aedifica SA détient 1.478 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 180 millions € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation 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 29 juin 2011. 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 conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 1,86 € par action, soit un dividende total de 13.305 k€.

Compte tenu de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 617 du Code des sociétés s'élèvent au 30 juin 2012 à 7.029 k€ après la distribution proposée ci-dessus (2011 : 4.952 k€). Le détail des calculs figure en annexe aux comptes annuels statutaires abrégés ci-joints.

Aedifica entend le capital au sens de IAS 1p134 comme la somme des capitaux propres. Le niveau de ce capital est suivi sur base du ratio d'endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 (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

Les avantages à long terme accordés aux dirigeants sont constitués dans le cadre de régimes à contribution définie qui ne nécessitent pas de provision. Les montants pris en charge à ce titre sont repris dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2011/2012.

Note annexe 40 : Dettes financières non courantes

(x 1 000 €)	2012	2011
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	235.834	231.733
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	60.209	198
TOTAL	296.043	231.931

Aedifica dispose de lignes de crédit bancaire (présentées en dettes financières courantes et non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par cinq banques (club deal de 210 millions € regroupant BNP Paribas Fortis, ING, la Banque LBLux et la Banque Degroof, deux crédits bilatéraux totalisant 60 millions € accordés par KBC Bank, trois crédits bilatéraux totalisant 60 millions € accordés par BNP Paribas Fortis et deux crédits bilatéraux totalisant 60 millions € accordés par ING). Dans le cadre de ces crédits, Aedifica peut utiliser jusqu'à 390 millions € suivant ses besoins dans le cadre d'acquisitions d'immeubles, pour autant que le ratio d'endettement ne dépasse pas 60 %, que la juste valeur des actifs immobiliers en exploitation à vocation de maison de repos ne dépasse pas 63 % du total de l'actif, 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 6 mois, à un taux fixe par rapport au taux euribor correspondant prévalant au moment du tirage. Au 30 juin 2012, les montants sont principalement tirés à 1 mois. Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise, s'est élevé, au cours de l'exercice, à 3,9 % après activation des intérêts intercalaires (4,4 % en 2010/2011) ou à 4,2 % avant activation des intérêts intercalaires (4,6 % en 2010/2011). Vu la durée des tirages et le fait que ceux-ci sont soumis à un taux variable, la valeur comptable des dettes financières est une approximation de leur juste valeur. Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 33.

Depuis le 30 décembre 2010, date de l'acquisition de la société Altigoon SA, Aedifica dispose en outre de deux crédits d'investissement amortissables octroyés par KBC Bank (dont 2,1 millions € présentés en dettes financières non courantes, et 0,2 million € présenté en dettes financières courantes), courant jusqu'en 2021 et soumis à un taux fixe de 5,3 %.

Aedifica n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers.

Par ailleurs, comme mentionné en note annexe 49, une nouvelle ligne de crédit de 30 millions € de type « roll-over » a été fournie le 11 juillet 2012 par BNP Paribas Fortis pour une durée de 4 ans se clôturant le 11 juillet 2016 et la ligne de crédit de 30 millions €, fournie par KBC Bank en 2010 et qui devait arriver à échéance le 31 mars 2013, a été prolongée jusqu'au 30 juin 2014 le 14 août 2012. De plus, et comme prévu, les 60 millions € arrivés à échéance le 23 juillet 2012 ont effectivement été remboursés. L'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente désormais comme suit (en millions €) :

- Juillet 2012:	60
- Mars 2013 :	30
- Juillet 2013 :	150
- Août 2013 :	30
- Août 2014 :	15
- Octobre 2015 :	30
- Juin 2016 :	30
- Août 2016 :	15
- Janvier 2017 :	30
- 2021 :	2
Lignes en place au 30 juin 2012:	392
- Juillet 2016 :	30
- Remboursement juillet 2012 :	- 60
- Annulation échéance mars 2013 :	- 30
- Prolongement mars 2013 à juin 2014 :	30
Lignes en place depuis le 14 août 2012 :	362

La dette financière nette est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour évaluer son endettement. La dette financière nette se définit comme la somme des dettes financières courantes et non courantes, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La dette financière nette n'incorpore pas la juste valeur des dérivés liés à l'endettement. La définition de la dette financière nette peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. La dette financière nette ne constitue pas un élément du calcul du ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

(x 1 000 €)	2012	2011
Dettes financières	296.043	231.931
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2.041	-985
DETTE FINANCIÈRE NETTE	294.002	230.946

Note annexe 41 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1 000 €)	2012	2011
Exit tax	130	262
Autres		
Fournisseurs	5.655	4.199
Locataires	892	915
Impôts	606	3.407
Rémunérations et charges sociales	576	467
Dividendes des exercices précédents	19	37
TOTAL	7.878	9.287

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.

Note annexe 42 : Comptes de régularisation

(x 1 000 €)	2012	2011
Revenus immobiliers perçus d'avance	44	381
Charges financières courues non échues	1.424	1.288
Autres charges à imputer	1.089	843
TOTAL	2.557	2.512

Note annexe 43 : Frais de personnel

Le total des frais de personnel (hors management exécutif et administrateurs présentés en note annexe 16) se ventile dans le compte de résultats de la manière suivante :

(x 1 000 €)	2012	2011
Frais de nettoyage (voir note annexe 10)	-211	-203
Frais techniques (voir note annexe 11)	-219	-203
Frais commerciaux	-33	-31
Frais généraux (voir note annexe 16)	-698	-557
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 14)	-507	-401
Frais activés	-45	-51
TOTAL	-1.713	-1.446

Effectif à la clôture de l'exercice (hors management exécutif et administrateurs) :

	2012	2011
Non meublé	4	3
Meublé	14	13
Non attribuable	13	11
TOTAL	31	27

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

Au 30 juin 2012, le ratio d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, s'élevait à 49,9 % au niveau consolidé (2011 : 45 %) et 49,9 % au niveau statutaire (2011 : 45 %). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement théorique supplémentaire consolidée de 91 millions € à actif constant, et de 262 millions € à actif variable. Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 23 % avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la sicafi limitant le ratio d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 61 millions € à actif constant, 153 millions € à actif variable et -17 %. Lorsque le ratio 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 ratio ne dépasse 65 % (article 54 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010).

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 2 millions € au 30 juin 2012.

Aedifica n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers.

2. Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié comprenant des institutions internationales. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note annexe 40.

Au 30 juin 2012, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit (club deal de 210 millions € regroupant BNP Paribas Fortis, ING, la Banque LBLux et

la Banque Degroof, deux crédits bilatéraux totalisant 60 millions € accordés par KBC Bank, trois crédits bilatéraux totalisant 60 millions € accordés par BNP Paribas Fortis, deux crédits bilatéraux totalisant 60 millions € accordés par ING, crédits d'investissement de 2 millions € accordés par KBC Bank) à concurrence de 296 millions € (2011 : 232 millions €) sur un total de 392 millions €. Le solde disponible, à savoir 96 millions €, auxquels il convient d'ajouter la ligne de 30 millions € fournie par BNP Paribas Fortis en juillet 2012 et l'effet de la prolongation d'une ligne de 30 millions € de KBC Bank de mars 2013 à juin 2014, est suffisant pour financer les besoins à court terme de la sicafi et les projets existants d'ici à la fin de l'exercice 2012/2013.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des sicafi, 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 qui résulterait d'un manque de trésorerie 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 qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 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. Bien que sur la base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu.

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.

Au 30 juin 2012, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 294 millions € de capital échéant dans l'année, 1 million € échéant entre 1 et 5 ans, et 1 million € échéant à plus de 5 ans ; et principalement de 0,4 million € d'intérêts échéant dans l'année (2011: 232 millions € de capital et 0,5 million € 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 2012 (x 1 000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de 5 ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.472	-12.530	-4.617	-20.619
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2.530	-9.026	-7.625	-19.181

Au 30 juin 2011 (x 1 000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de 5 ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-2.134	-3.056	-790	-5.980
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1.937	-5.195	-4.239	-11.371

3. Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte la totalité de ses dettes financières à taux flottant (à l'exception des deux crédits d'investissement totalisant 2 millions €). 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.

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 25 points de base en 2012/2013 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 0,8 million € au 30 juin 2013.

Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (principalement interest rate swaps convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, mais aussi caps et collars). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Quand les caractéristiques des couvertures le permettent, Aedifica leur applique la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport de gestion et en note annexe 33. Les couvertures sont conclues pour des longues périodes ; nonobstant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice desdites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, dans la mesure où minimum 60 % de l'endettement est couvert par des interest rate swaps convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, par des caps ou des collars. 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 « 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.

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 pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière au rapport qualité-prix des services fournis. Dans le contexte actuel de crise du secteur bancaire, il ne peut être exclu qu'une ou plusieurs des contreparties d'Aedifica se retrouvent en situation de défaut.

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses de type « MAC » ou material adverse changes) pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la sicafi, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit.

Aedifica est en relation d'affaires avec cinq banques mentionnées plus haut (voir section 2). Les banques contreparties des instruments de couverture sont, par ordre d'importance, ING, BNP Paribas Fortis et KBC.

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 d'un fournisseur facturant marginalement en USD). Son financement est totalement fourni 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 à la décision et au suivi de gestion importante. Ces budgets et prévisions découlent d'un modèle informatisé alimenté par des hypothèses, qui peut comporter des erreurs de programmation ou subir des erreurs de manipulation. Les éventuelles hypothèses erronées, erreurs de programmation ou de manipulation, peuvent, si elles restent non détectées, influencer la conformité aux exigences réglementaires (respect de contraintes du statut de sicafi, 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.

Note annexe 45 : Eléments éventuels et engagements

1. Engagements

Aucune des valeurs d'acquisition dans cette section ne dépasse la valeur d'investissement estimée par l'expert indépendant d'Aedifica (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement).

1.1 Extension de la maison de repos Aux Deux Parcs à Jette

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec Senior Living Group, à financer l'extension de la maison de repos existante pour un budget maximum de 0,7 million €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore réalisées.

1.2 Construction d'un nouveau centre d'habitation et de soins à côté de l'immeuble existant Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos Au Bon Vieux Temps (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer la construction d'un nouveau centre d'habitation et de soins d'une capacité de 75 lits de maison de repos et de 20 appartements de résidence-services, jouxtant l'immeuble existant à Mont-Saint-Guibert, pour un budget de maximum 6,6 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore réalisées.

1.3 Extension de la maison de repos De Edelweis à Begijnendijk

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos De Edelweis (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 2,9 millions €. Les travaux de construction ont débuté au cours de l'été 2011.

1.4 Extension de la maison de repos Seniorerie La Pairelle à Wépion (Namur)

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos La Pairelle (faisant partie du groupe Armonea), à financer l'extension de la phase II de l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 2,2 millions €. Les travaux de construction sont en cours.

1.5 L'extension du nouveau centre d'habitation et de soins et la construction d'une résidence-services Larenshof à Laarne

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec Armonea à financer l'extension de la maison de repos Larenshof (avec une capacité supplémentaire de 28 lits, phase III) et l'immeuble de résidence-services (avec une capacité supplémentaire de 30 appartements, phase IV) pour un budget de maximum 7,4 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore réalisées.

1.6 Extension de l'hôtel Eburon à Tongres

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de l'hôtel Eburon (faisant partie du groupe Different Hotel Group), à financer l'extension de l'hôtel, et en particulier la rénovation des arches existantes, pour un budget de maximum 1 million €. Une partie des travaux (représentant un budget de l'ordre de 0,1 million €) a été réalisée. L'exécution des autres travaux est soumise à des conditions suspensives qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.7 Rénovation et extension du centre d'habitation et de soins Koning Albert à Dilbeek

Aedifica s'est engagé vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer la rénovation et l'extension de ce centre d'habitation et de soins, pour un budget maximum de 11,3 millions €. Les travaux de construction sont en cours.

1.8 Extension de l'immeuble de résidence-services Klein Veldeken à Asse

Aedifica s'est engagé vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer l'extension de cet immeuble de résidence-services, pour un budget maximum de 6,1 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.9 Rénovation et reconversion du centre d'habitation et de soins Marie-Louise à Wemmel

Aedifica s'est engagé vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer la rénovation et la reconversion de ce centre d'habitation et de soins en centre de revalidation et de court séjour pour seniors, pour un budget maximum de 3,3 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.10 Construction d'un nouveau centre d'habitation et de soins à Wemmel

Aedifica s'est engagé vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer la reconversion d'une ancienne école située à Wemmel en un nouveau centre d'habitation et de soins, pour un budget maximum de 19,8 millions €. Le permis d'urbanisme a été obtenu le 21 mars 2012 et les travaux de construction sont en cours.

1.11 Extension du centre d'habitation et de soins Eyckenborch à Gooik

Aedifica s'est engagé vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer l'extension de ce centre d'habitation et de soins, pour un budget maximum de 8,7 millions €. Le permis d'urbanisme a été obtenu le 16 février 2012.

1.12 Construction de deux nouveaux centres d'habitation et de soins à Olen et Wetteren

Comme suite à la convention cadre conclue avec la société anonyme « La Réserve Invest » (LRI) le 5 juillet 2010 et annoncée dans le rapport financier annuel 2009/2010 (note annexe 49), deux accords de principe (sous conditions suspensives) ont été conclus les 20 et 24 mai 2011 permettant, le cas échéant, à Aedifica d'acquérir par voie de scission partielle des biens immobiliers dans le secteur du logement des seniors (une maison de repos en construction à Olen d'une capacité maximale de 122 unités, et une maison de repos en construction à Wetteren d'une capacité maximale de 113 unités) pour un montant de l'ordre de 31 millions € (18 millions € pour la maison de repos de Olen, et 13 millions € pour la maison de repos de Wetteren), dont 23 millions € en échange de nouvelles actions à émettre par Aedifica. Ces biens immobiliers seront, dans ce cas, mis à disposition du groupe Armonea par Aedifica dans le cadre de baux emphytéotiques de type « triple net » de 27 ans.

1.13 Construction d'un nouveau centre d'habitation et de soins à Tervuren

Aedifica a conclu un accord de principe pour le développement d'un centre d'habitation et de soins à Tervuren pour un budget de 24 millions €. L'exécution de cet accord est encore soumise à un nombre de conditions suspensives, entre autre l'obtention du permis d'urbanisme définitif. Après l'achèvement des travaux de construction, le centre d'habitation et de soins comptera 120 lits et 40 appartements.

1.14 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 dans le cas de maisons de repos, le nombre de lits agréés supplémentaires ou l'augmentation du loyer après extension, et pourrait résulter en un paiement futur d'un supplément de prix (« earn out »).

2. Passifs éventuels

2.1 Conventions de crédit

Aedifica n'a pas accordé de sûretés dans le cadre de conventions de crédit.

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 Garantie de revenus locatifs

Au 30 juin 2012, Aedifica ne bénéficie plus d'une garantie de revenus locatifs.

3.2 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 :

- immeuble Hotel Martin's Brugge : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 4^{ème} rang à concurrence de 25 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230 k€ en principal sur le bien dénommé « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87 ;
- immeuble Klooster Hotel à Louvain : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 6^{ème} rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire en 11^{ème} rang à concurrence de 450 k€ sur le bien dénommé « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87 ;
- immeubles Ecu, Eburon, Carbon et Eurotel : les engagements de chaque emphytéote sont également couverts par une caution de la part des emphytéotes des autres immeubles concernés.

3.3 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

Dans le cadre des opérations d'acquisition, d'apport en nature, de fusion et de scission, Aedifica a obtenu les sûretés suivantes couvrant les engagements des cédants :

- immeuble Ring : des garanties bancaires de 0,5 million € à libérer en différentes tranches au plus tard le 31 mars 2013 ;
- immeuble Résidence du Golf : une garantie bancaire de 0,3 million € à libérer au plus tard le 31 décembre 2012 ;
- immeuble de résidence-services Gaerveld : un engagement des actionnaires de la société Home à conserver toutes les actions de Home pendant une période de 5 ans, à gérer ladite société en bon père de famille pendant une période de 5 ans et à mettre à la disposition de Home les fonds nécessaires afin qu'elle puisse faire face à ses engagements vis-à-vis d'Aedifica ;
- immeubles Freesias et Héliotropes : un gage sur des actions Aedifica équivalent à 0,7 million €, à libérer en au plus tôt en mars 2015 ;
- immeuble Bois de la Pierre : un gage sur des actions Aedifica équivalent à 0,1 million €, à libérer au plus tard au 30 juin 2013 ;
- centre d'habitation et de soins Gaerveld : un gage sur les actions de la société Aedifica dont M. et Mme Houbaer-Meers sont titulaires, équivalent à 0,8 million €, à libérer en différentes tranches au plus tard le 8 avril 2015.

4. Autres

4.1 Immeuble Résidence Palace – Résidence Esplanade

Aedifica a conclu le compromis de vente relatif à l'acquisition de 6 emplacements de parkings à côté de l'immeuble Résidence Palace, bloc E. Ces emplacements de parkings sont en construction.

4.2 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. Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses accordées aux exploitants de maisons de repos.
- Options de ventes et d'achats portant sur des terrains nus (dans le cadre de l'extension de certaines maisons de repos) : Dans certains cas, Aedifica a consenti des options à des tiers portant sur la vente de terrains, et/ou Aedifica est titulaire d'options permettant de vendre des terrains (au cas où ces terrains ne seraient finalement pas utilisés pour les extensions envisagées de certaines maisons de repos) ou d'en acquérir.

Note annexe 46 : Acquisitions et cessions d'immeubles de placements

Les principales acquisitions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

Acquisitions Nom	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles* (x 1 000 €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
ALWN SA	Logement des seniors	29.139	0869.970.333	7/09/2011	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Ter Venne SA	Logement des seniors		0809.454.607	7/09/2011	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Siracam SA	Immeubles à appartements meublés	7.126	0421.236.554	5/10/2011	Apport de titres et fusion ultérieure
TOTAL		36.265			

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

** et d'intégration en résultat.

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 €)	2012	2011
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-75	204
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-9.384	4.203
Sous-total	-9.459	4.407
Autres	0	0
TOTAL	-9.459	4.407

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 les charges relatives aux principaux dirigeants, c'est-à-dire les administrateurs non exécutifs et le management exécutif (1.010 k€ pour l'exercice 2011/2012 et 833 k€ pour l'exercice 2010/2011). Le détail de ces charges est fourni dans le rapport de rémunération du chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du rapport financier annuel 2011/2012.

Note annexe 49 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Le 11 juillet 2012, une nouvelle ligne de crédit de 30 millions € de type « roll-over » a été fournie par BNP Paribas Fortis pour une durée de 4 ans se clôturant le 11 juillet 2016. Par ailleurs, le 14 août 2012, la ligne de crédit de 30 millions €, fournie par KBC Bank en 2010 et qui devait arriver à échéance le 31 mars 2013, a été prolongée jusqu'au 30 juin 2014. De plus, et comme prévu, les 60 millions € arrivés à échéance le 23 juillet 2012 ont effectivement été remboursés. L'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica est présenté en note annexe 40.

Le 12 juillet 2012, l'assemblée générale d'Aedifica a procédé à la scission mixte de la société anonyme de droit belge Société d'Investissements et de Financement Immobiliers de l'avenue Louise (en abrégé SIFI LOUISE) visant notamment à entraîner le transfert à Aedifica d'un terrain d'approximativement 349 m² appartenant à SIFI LOUISE, situé à Bruxelles dans le quartier Louise, entre l'avenue Louise, la rue Vilain XIII et la rue du Lac, d'une valeur conventionnelle de 0,8 million €. Les plans et études préliminaires relatifs au projet résidentiel qu'il est envisagé de construire sur ledit terrain ont également été transférés à Aedifica. Aucune dette n'a été transférée à la sicafi du fait de la scission mixte. 16.868 nouvelles actions Aedifica (donnant droit au dividende à partir du 12 juillet 2012 et devant être admises à la cotation après le détachement du coupon relatif au dividende de l'exercice 2012/2013) ont été émises à cette occasion. Par conséquent, le nombre total d'actions Aedifica s'élève désormais à 7.194.076. Chacune de ces actions donne un droit de vote à l'assemblée générale, et le nombre total d'actions représente donc le dénominateur à des fins de notification dans le cadre de la réglementation en matière de transparence. A l'issue de cette opération, le capital social d'Aedifica s'élève à 184.930.164,13 €.

Note annexe 50 : Résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010

Le résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

(x 1 000 €)	2012	2011
Résultat net	15.390	25.385
Amortissements	484	382
Réductions de valeur	35	24
Autres éléments non monétaires	9.433	-4.391
Résultat sur vente de biens immobiliers	-54	0
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-9.423	-8.821
Ecart d'arrondi	1	1
Résultat corrigé	15.866	12.580
Dénominateur* (en actions)	7.153.096	6.470.303
Résultat corrigé par action* (en € par action)	2,22	1,94

* Compte tenu du droit au dividende pro rata temporis 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. Elles ont clôturé leur exercice comptable le 30 juin 2012. Le pourcentage du capital détenu est inchangé par rapport à celui du 30 juin 2011.

Nom	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Aedifica Invest SA	Belgique	Filiale	0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge SA	Belgique	Filiale	0899.665.397	100,00

Note annexe 52 : Respect de contraintes du statut de sicafi

(x 1 000 €)	2012	2011
Ratio d'endettement consolidé (max. 65%)		
Total passif	341.516	256.903
Corrections	-37.595	-15.685
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 7 décembre 2010	303.921	241.218
Total actif	609.092	530.872
Corrections	-38	-245
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 7 décembre 2010	609.054	530.627
Ratio d'endettement (en %)	49,9%	45%
Ratio de distribution statutaire		
Résultat corrigé statutaire	15.865	12.580
Dividende proposé	13.305	11.776
Ratio de distribution (min. 80%)	84%	94%

Interdiction de placer plus de 20% des actifs dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier

Au 30 juin 2012, aucun ensemble immobilier ne représente plus de 20% des actifs d'Aedifica (voir «Facteurs de risque», section 1.4).

Evaluation des immeubles de placement par un expert

Les immeubles d'Aedifica sont valorisés chaque trimestre par les experts indépendants Stadim CVBA et de Crombrughe Et Partners SA.

Note annexe 53 : Rémunération du commissaire

(x 1 000 €)	2012	2011
Mandat de Commissaire	40	44
Honoraires complémentaires pour le mandat de Commissaire	0	0
Autres missions légales (fusions, apports en nature, etc.)	3	5
Audits de due diligence	0	17
TOTAL	43	66

1.7 Rapport du commissaire

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE AEDIFICA SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2012

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de Aedifica et de ses filiales (le « Groupe ») pour l'exercice clos le 30 juin 2012, établis conformément aux normes internationales d'information financière (IFRS), telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique. Ces comptes comprennent le bilan consolidé arrêté au 30 juin 2012, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variation des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé pour l'exercice clos à cette date, ainsi que les annexes reprenant le résumé des principales règles d'évaluation et d'autres notes explicatives. Le total du bilan consolidé s'élève à € 609.092 (000) et le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 15.338 (000).

Responsabilité du conseil d'administration dans l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'éditées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs.

Dans le cadre de cette évaluation du risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur au sein du Groupe pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par le Groupe, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu du conseil d'administration et des préposés du Groupe les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

Opinion

A notre avis, les comptes consolidés clos le 30 juin 2012 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière du Groupe arrêtés au 30 juin 2012, ainsi que de ses résultats et de ses flux de trésorerie pour l'exercice clos à cette date, conformément aux IFRS, telles qu'adoptées dans l'Union européenne, et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion sur les comptes consolidés relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés:

- Le rapport de gestion sur les comptes consolidés traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation sont confrontées, ainsi que de leur situation, de leur évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur leur développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 3 septembre 2012

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl

Commissaire

Représentée par Jean-François Hubin, Associé

2. Comptes annuels statutaires abrégés 2011/2012

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.be) 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 €)		2012	2011
I.	Revenus locatifs	34.340	28.855
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-55	-40
Résultat locatif net		34.285	28.815
IV.	Récupération de charges immobilières	23	32
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	839	474
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	-839	-474
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.677	-1.310
Résultat immobilier		32.631	27.537
IX.	Frais techniques	-831	-762
X.	Frais commerciaux	-548	-548
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-112	-106
XII.	Frais de gestion immobilière	-602	-542
XIII.	Autres charges immobilières	-1.047	-953
Charges immobilières		-3.140	-2.911
Résultat d'exploitation des immeubles		29.491	24.626
XIV.	Frais généraux	-3.407	-2.904
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	139	38
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		26.223	21.760
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	54	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	9.424	8.821
Résultat d'exploitation		35.701	30.581
XX.	Revenus financiers	555	205
XXI.	Charges d'intérêts nettes	-10.740	-9.132
XXII.	Autres charges financières	-613	-596
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-9.459	4.407
Résultat financier		-20.257	-5.116
Résultat avant impôt		15.444	25.465
XXIV.	Impôts des sociétés	-54	-80
XXV.	Exit tax	0	0
Impôt		-54	-80
Résultat net		15.390	25.385
Résultat de base par action (€)		2,15	3,92
Résultat dilué par action (€)		2,15	3,92

Etat du résultat global statutaire abrégé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2012	2011
I. Résultat net	15.390	25.385
II. Autres éléments du résultat global		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-937	-1.778
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-13.060	4.502
H. Autres éléments du résultat global*, nets d'impôt	651	6.698
Résultat global	2.043	34.808

* Ecart entre valeur d'investissement déterminée par l'expert indépendant et valeur conventionnelle fixée entre parties, après déduction des frais accessoires aux acquisitions.

Bilan statutaire abrégé

Exercice clôturé le 30 juin
(x 1 000 €)

ACTIF

	2012	2011
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	20	29
C. Immeubles de placement	592.542	517.924
D. Autres immobilisations corporelles	2.078	1.821
E. Actifs financiers non courants	890	1.097
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	597.386	522.727
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	2.890	1.750
E. Créances fiscales et autres actifs courants	6.481	5.054
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.036	978
G. Comptes de régularisation	540	523
Total actifs courants	11.947	8.305
TOTAL DE L'ACTIF	609.333	531.032

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2012	2011
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	180.873	177.490
B. Primes d'émission	34.261	34.261
C. Réserves	37.206	36.934
D. Résultat net de l'exercice	15.390	25.385
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	267.730	274.070
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	235.834	231.733
C. Autres passifs financiers non courants	35.038	13.173
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0
Total des passifs non courants	270.872	244.906
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	60.209	198
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	130	262
b. Autres	7.835	9.084
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	2.557	2.512
Total des passifs courants	70.731	12.056
TOTAL DU PASSIF	341.603	256.962
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	609.333	531.032

Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé

Exercice clôturé le 30 juin

Proposition d'affectation	2012	2011
(x 1 000 €)		
A. Résultat net	15.390	25.385
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	18	8.534
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	9.423	8.825
- exercices antérieurs	0	62.187
- réalisation de biens immobiliers	54	0
2. Transfert à/de la réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-/+)	0	0
3. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (-)		
- exercice comptable	-75	0
- exercices antérieurs	0	-5.050
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	204
- 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	-9.385	0
- exercices antérieurs	0	-12.285
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	4.203
- 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 (-/+)	0	0
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	-44.851
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	-4.698
C. Rémunération du capital prévue à l'article 27, § 1er, al. 1er	12.692	10.064
D. Rémunération du capital - autre que C	613	1.712
E. Résultat à reporter	2.067	5.076

Capitaux propres non distribuables selon l'article 617 du Code des Sociétés (x 1 000 €)	2012	2011
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	180.873	177.490
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	34.261	34.261
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	81.139	71.011
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-13.429	-12.492
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 (+/-)	-17.981	-4.847
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 (+/-)	-17.466	-8.082
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	247.396	257.342
Actif net	267.730	274.070
Distribution de dividendes	-13.305	-11.776
Actif net après distribution	254.425	262.294
Marge restante après distribution	7.029	4.952

Documents permanents

1. Renseignements généraux

1.1 Dénomination sociale

La présente société revêt la forme d'une société anonyme sous la dénomination « AEDIFICA ».

La société est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visées dans la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (la « Loi »), ainsi qu'à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi (l'« Arrêté Royal »).

La dénomination sociale de la sicaf et l'ensemble des documents qui en émanent contiennent la mention « société d'investissement immobilière publique à capital fixe et de droit belge » ou « sicafi mobilière publique 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

Le siège social et administratif est situé avenue Louise 331-333 à 1050 Bruxelles.

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.

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 le FSMA, le 8 décembre 2005.

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

La société est constituée pour une durée indéterminée.

1.6 Objet de la société (article 3 des statuts)

La société a pour objet principal le placement collectif de moyens financiers du public en biens immobiliers au sens de l'article 7, alinéa 1er, 5° de la Loi et de l'article 2, 20° de l'Arrêté Royal.

En conséquence à titre principal, la société investit en biens immobiliers, à savoir :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil,
- les droits réels sur des immeubles,
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement,
- les droits d'option sur des biens immobiliers,
- les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci,
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 129 de la Loi,
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la Loi, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques,
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,
- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues,

- tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par la Loi ou l'Arrêté Royal ou toutes autres activités qui seraient autorisées par la réglementation applicable à la société.

La société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers 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, mais dans le respect de la réglementation applicable aux sicaf et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. La société ne peut agir comme promoteur immobilier.

A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en titres autres que ceux décrits ci-dessus, pour autant que ceux-ci soient négociables sur un marché réglementé. Elle peut détenir des liquidités sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire.

La société peut en outre effectuer des opérations de prêt d'instruments financiers et des opérations sur des instruments de couverture, pour autant que ces derniers visent exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut 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.

1.7 Politique de placement

La politique d'investissement de la société est axée sur l'immobilier résidentiel en Belgique ou à l'étranger, et s'articule autour de trois pôles principaux: les immeubles (exclusivement ou principalement) résidentiels, les immeubles résidentiels meublés et les immeubles affectés ou destinés à l'habitation des seniors ou des étudiants.

La société peut également investir dans de l'immobilier non résidentiel en Belgique ou à l'étranger, aux conditions précisées ci-après.

Au plus tard à la clôture de chaque exercice social, le placement collectif en biens immobiliers de capitaux recueillis auprès du public s'effectue au minimum à concurrence de soixante (60) pour cent dans des biens immeubles situés en Belgique et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation, au sens de l'article 106 paragraphe 8 de l'Arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus.

Par immeubles « affectés ou destinés exclusivement à l'habitation », il convient d'entendre les types de logements suivants, sans que cette énumération soit exhaustive : les logements meublés, les logements non meublés et les maisons de repos.

La société pourra également placer ses actifs dans les biens immobiliers suivants, à concurrence de quarante(40) pourcent au plus de ses actifs, sans que cette liste soit exhaustive : les biens immobiliers résidentiels n'entrant pas dans la définition susvisée, les hôtels, les institutions de soins, les biens immobiliers de bureaux, les biens immobiliers commerciaux et les biens immobiliers (semi-)industriels.

La société ne peut apporter de changement à son objet social et à sa politique de placement, telle que reprise à l'article 4 des statuts, qu'en conformité avec ses statuts, et plus particulièrement les articles qui précisent les modalités d'organisation des assemblées générales, et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux sicaf immobilières.

1.8 Exercice social

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, les livres et écritures sont arrêtés et le conseil d'administration dresse l'inventaire, ainsi que les comptes annuels. Les comptes annuels comprennent le bilan, le compte de résultats et l'annexe, et forment un tout.

Le conseil d'administration établit ensuite un rapport, appelé « rapport de gestion », dans lequel il rend compte de sa gestion. Le commissaire rédige, en vue de l'assemblée ordinaire, un rapport écrit et circonstancié, appelé « rapport de contrôle ».

1.9 Assemblées générales

L'assemblée générale ordinaire se réunit de plein droit le **quatrième vendredi du mois d'octobre à quinze heures**.

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 Jean-François Hubin, 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 3 ans lors de l'assemblée générale ordinaire du 11 octobre 2011 et reçoit, pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, une rémunération fixe de 27.500 € HTVA par an.

1.11 Banque dépositaire

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, la mission de banque dépositaire de la Banque Degroof SA est terminée.

1.12 Expert immobilier

Pour éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Aedifica est supervisé par deux experts immobiliers indépendants, à savoir:

- La société de Crombrugge & Partners SA, qui est représentée par Madame Patrizia Tortolani, ayant son siège social Avenue Hermann Debroux 54 à 1160 Bruxelles.
- La société Stadim SCRL, qui est représentée par Monsieur Philippe Janssens, ayant son siège social Marialei 29 à 2018 Antwerpen.

Conformément à l'Arrêté Royal, 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. 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.

1.13 Service financier

Aedifica a conclu des conventions de service financier avec les deux banques suivantes :

- Banque Degroof 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).

1.14 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.be.

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 2 quotidiens financiers.

Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont simultanément disponibles sur le site www.aedifica.be. 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.be.

Les rapports du commissaire et des experts immobiliers sont disponibles dans les rapports annuels fournis sur le site www.aedifica.be.

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.be :

- l'acte constitutif et les statuts d'Aedifica ;
- tous les rapports, courriers et autres documents, informations financières historiques, évaluation set 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.

1.15 Profil des investisseurs

Compte tenu du régime légal des sicafi en général, et des sicafi résidentielles en particulier, l'action Aedifica peut constituer un investissement intéressant tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

1.16 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 2008/2009, 2009/2010 et 2010/2011 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.be).

1.17 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.

1.18 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.be.

1.19 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.

1.20 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 de 593 millions €.

1.21 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 (au sens du point 18.2 de l'annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004).

2. Déclarations

Personnes responsables (Arrêté royal 14 novembre 2007)

Monsieur Jean-Louis Duplat, 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.

Personnes responsables (Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004)

Monsieur Jean-Louis Duplat, président du conseil d'administration d'Aedifica SA, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica SA, attestent que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

Informations des tiers Aedifica SA

déclare que les informations fournies par les experts immobiliers 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 (Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004)

Le conseil d'administration d'Aedifica déclare, pour autant qu'il en soit au courant :

- qu'aucun des administrateurs n'a jamais été condamné 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) au cours des 5 dernières années ;
- qu'aucun des administrateurs n'a déjà été empêché par un tribunal 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, au cours des 5 dernières années ;
- qu'aucun administrateur n'a été, en qualité d'administrateur, lié à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des 5 dernières années ;
- qu'aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat. Par contre, il existe une convention de management entre la société Aedifica SA et le ou les administrateur(s) exécutif(s) prévoyant de telles indemnités ;
- que les administrateurs ne détiennent pas d'actions Aedifica SA excepté Services et Promotion de Lasne SA qui est titulaire de 352.665 actions, SAK Tikva Et Ocher qui est titulaire de 337.275 actions, Monsieur Stefaan Gielens, qui est titulaire de 1.089 actions, et Monsieur Jean Kotarakos, qui est titulaire de 438 actions ;
- que jusqu'à présent aucune option sur des actions d'Aedifica SA n'a été accordée ;
- qu'aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs.

3. Capital social

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions ¹
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	
		10.177.714,56	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)	109.115.000,00	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 Et 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	Fusion par absorption de la société anonyme « SIRACAM »	3.382.709,00	86.293 ²
		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 ³
		184.930.164,13	7.194.076

¹ Actions sans valeur nominale.

² Ces actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2011/2012 qui aura lieu en octobre 2012. Elles jouissent cependant des mêmes droits et avantages que les actions cotées et participent aux bénéfices d'Aedifica prorata temporis.

³ Ces actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2012/2013. Elles jouissent cependant des mêmes droits et avantages que les actions cotées et participent aux bénéfices d'Aedifica prorata temporis.

4. Extrait des statuts

4. Extrait des statuts

4.1 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 24 avril 2009, le conseil d'administration est autorisé à acquérir des actions propres à concurrence de maximum 20 % du total des actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 90 % de la moyenne des cours des 30 derniers jours de cotation de l'action sur Euronext Brussels, ni supérieur à 110 % de la moyenne des cours des 30 derniers jours de cotation de l'action sur Euronext Brussels, soit un écart maximal de 10 % vers le haut ou vers le bas par rapport au dit cours moyen. Cette autorisation est accordée pour une durée renouvelable de 5 ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 24 avril 2009.

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 filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

4.2 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 l'Arrêté Royal.

(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 l'Arrêté Royal :

- 1° il porte sur l'entièreté 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 l'Arrêté Royal :

- 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 d'inventaire 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 d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ce dernier paragraphe 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.

4.3 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 égal à cent quatre-vingt millions d'euros (180.000.000,00 €) 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 29 juin 2011.

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 l'Arrêté Royal 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 l'Arrêté Royal 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.

4.4 Fusions, scissions et opérations assimilées (Article 6.5 des statuts)

Conformément à l'Arrêté Royal, 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.

4.5 Augmentation du capital d'une filiale ayant le statut de sicafi institutionnelle (Article 6.6 des statuts)

Conformément à l'Arrêté Royal, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de sicafi institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration d'AEDIFICA rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires d'AEDIFICA et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour AEDIFICA. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire d'AEDIFICA dans un rapport distinct. Les rapports du conseil d'administration et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent 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 d'AEDIFICA justifie

spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel d'AEDIFICA .

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur base d'une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent article 6.6 n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par AEDIFICA ou des filiales de celle-ci dont l'entièreté du capital est détenu directement ou indirectement par AEDIFICA.

4.6 Réduction du capital (Article 6.7 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, au porteur ou dématérialisées au choix de l'actionnaire et dans les limites prévues par la loi.

L'actionnaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions au porteur en actions nominatives ou dématérialisées. 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.

Les actions au porteur inscrites en compte-titres sont automatiquement converties en actions dématérialisées, sans frais pour l'actionnaire.

Les actions au porteur qui n'auront pas été inscrites en compte-titres à la date du trente et un décembre deux mille treize seront automatiquement converties en actions dématérialisées au premier janvier deux mille quatorze, sans frais pour l'actionnaire.

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 l'Arrêté Royal.

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 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, soit par la production des actions au porteur à un intermédiaire financier, 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 ou au porteur souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par un intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement ou le nombre d'actions au porteur produites 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.

4.11 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 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-propriétaires, les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

4.12 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.

4.13 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.

4.14 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.

4.15 Distribution (Article 29 des statuts)

La société distribue à ses actionnaires un dividende dont le montant minimum est déterminé conformément à l'Arrêté Royal.

4.16 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.

4.17 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 prorata de leur participation.

4.18 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.be 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 composé de manière à assurer une gestion autonome et dans l'intérêt exclusif des actionnaires de la société. 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.

Lorsqu'une personne morale est nommée administrateur de la société, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de cette personne morale.

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

Les administrateurs possèdent l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer leur fonction. Leur nomination est soumise à l'approbation 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 filiales.

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 son lieu et place; le délégué 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 l'Arrêté Royal.

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 ou 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 OU COMITE EXECUTIF.

Le conseil d'administration peut créer un comité de direction ou un comité exécutif 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.

Lorsque qu'une personne morale est désignée comme membre du comité de direction ou du comité exécutif, celle-ci est tenue de désigner par mises actionnaires, associés gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de cette personne morale.

ARTICLE 16 - DIRECTION EFFECTIVE ET DELEGATION.

Sans préjudice du droit du conseil d'administration de désigner des mandataires spéciaux pour les missions qu'il détermine, le conseil d'administration confie la direction effective de la société à au moins deux personnes physiques - ou sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles avec, comme représentant permanent au sens de l'article 61, § 2, du Code des sociétés, l'associé et gérant unique de la société - administrateurs ou non.

Les personnes physiques ainsi que les représentants permanents des sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles visées au paragraphe précédent doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

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.

Ils peuvent déléguer des pouvoirs spéciaux à tous mandataires.

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.

La société est valablement représentée dans tous les actes et en justice, soit par deux administrateurs 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 dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin le conseil d'administration ou par les délégués à la gestion journalière.

Dans tout acte de disposition portant sur un bien immobilier la société doit être valablement représentée par deux administrateurs agissant conjointement. Par dérogation à ce qui précède, la société sera valablement représentée dans un acte de disposition par un mandataire de pouvoirs spéciaux pour autant que les conditions suivantes soient remplies de manière cumulative :

- Le conseil d'administration doit exercer un contrôle effectif sur les actes/documents signés par le ou les mandataires spéciaux et doit, à cet effet, mettre en place une procédure interne portant aussi bien sur le contenu du contrôle que sur sa périodicité ;
- La procuration ne peut porter que sur une transaction bien précise ou sur un groupe de transactions bien délimité (il ne suffit pas que la transaction ou le groupe de transactions soit « déterminable »). Les procurations générales ne sont pas admises ;
- Les limites pertinentes (en termes de montants par exemple) doivent être indiquées dans la procuration même et la procuration doit être limitée dans le temps, en ce sens qu'elle ne sera valable que durant la période nécessaire pour finaliser la transaction.

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 applicable aux sicafi.

4.19 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. SICAFI

5.1 Définition générale

La sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier) est :

- un organisme de placement collectif (OPC) en biens immobiliers directs ou indirects ;
- créée sur base de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, remplacé par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 ;
- constituée sous forme de société anonyme ou de société en commandite par actions. Aedifica revêt la forme d'une société anonyme ;
- cotée en Bourse dont 30 % au moins des actions sont négociées sur le marché ;
- dont l'activité est limitée aux investissements immobiliers.

Les sicafi 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.

5.2 Réglementations particulières

Patrimoine immobilier

L'article 39 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 prévoit qu'une sicafi ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier. La FSMA peut accorder une dérogation dans certaines conditions.

Comptabilisation

La législation européenne prévoit que les sicafi, 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 sicafi, une attention particulière doit être accordée par les sicafi 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 sicafi.

Valorisation

Les biens immobiliers sont valorisés trimestriellement par un expert indépendant, 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 7 décembre 2010 ;
- et la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la sicafi publique.

Dettes

Le taux d'endettement de la sicafi publique et de ses filiales et le taux d'endettement statutaire de la sicafi 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 sicafi ne peut pas octroyer de crédits sauf en faveur d'une filiale.

Statut fiscal

La sicafi n'est pas soumise à l'impôt des sociétés (sauf sur les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles), 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.

Le précompte mobilier sur dividende est limité à 21 % et est de 0 % pour une sicafi ayant plus de 60 % de son patrimoine immobilier investi en résidentiel. Aedifica SA bénéficie de l'exemption de précompte mobilier, conformément à l'article 106 § 8 AR/CIR, vu qu'elle investit au minimum à concurrence de 60 % dans des immeubles situés en Belgique et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation. Voir aussi la section 4 du chapitre « facteurs de risque » du présent rapport financier annuel, en particulier pour les actionnaires résidents belges personnes physiques.

Les sociétés qui demandent leur agrément comme sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi sont soumises à un taux de taxation réduit qui s'élève aujourd'hui à 16,995 % (soit 16,5 % plus la contribution de crise de 3 %), appelé l'exit tax (à savoir l'impôt des sociétés à supporter pour quitter le régime de droit commun).

La sicafi 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.

Lexique

1. Définitions

Capitalisation boursière

Cours de Bourse multiplié par le nombre total d'actions cotées.

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 : 0,2 % ;
- 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).

Emphytéotique

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.

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément comme sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi 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 16,5 %, majoré de 3 % de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995 %.

Free float

Pourcentage des actions cotées détenues par le public, selon la définition d'Euronext.

Immeuble résidentiel ou mixte

Un immeuble est considéré comme résidentiel ou mixte si au moins une de ses surfaces fait l'objet d'un usage résidentiel. Un immeuble ne détenant aucune surface résidentielle est repris dans la catégorie « Hôtels et autres ».

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.

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 sera utilisé par Aedifica qu'à des fins de couverture.

Juste valeur

La juste valeur pour les immeubles de placement 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 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 janvier 2005 ou après cette date. Les sicafi 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 le calendrier financier.

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.

Ratio d'endettement

« 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 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

/Total de l'actif sous déduction des instruments de couverture autorisés

≤ 65 %

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 à distribuer ou résultat corrigé

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 corrigé (A)

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 nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)

± 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 sicafi publique, tels que prévus à l'article 27 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 (cf. définition du ratio d'endettement ci-dessus).

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Résultat d'exploitation des immeubles

- Frais généraux de la société

± Autres revenus et charges d'exploitation

Résultat d'exploitation des immeubles

Résultat immobilier

- Frais techniques, commerciaux et de gestion immobilière

- Charges et taxes sur les immeubles non loués

- Autres charges immobilières

Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (précédemment appelé « résultat affectable »)

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

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

Revenu locatif

- Reprise de loyers cédés et escomptés

- Charges relatives à la location

Résultat sur portefeuille

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'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 remplacement, 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'expertise, 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

BCE : BCE : Banque Centrale Européenne
BEAMA : Association Belge des Asset Managers
CEO : Chief Executive Officer
CFO : Chief Financial Officer
DCF : Discounted Cash Flow
DNA : Dépenses Non Admises
EPRA : European Public Real Estate Association
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
VLE : Valeur Locative Estimée
SA : Société Anonyme
SCA : Société en Commandite par Actions
SICAFI : Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière

Réviseur**Experts immobiliers****Exercice social****Service financier**

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl, représenté par Jean-François Hubin, Associé

Stadim SCRL et de Crombrughe & Partners SA

1er juillet-30 juin

Banque Degroof

Calendrier financier*

Assemblée générale ordinaire 2012

26 octobre 2012

Paiement dividende - Coupon relatif à l'exercice 2011/2012

5 novembre 2012

Déclaration intermédiaire

14 novembre 2012

Résultats financier semestriels au 31.12.2012

19 février 2013

Déclaration intermédiaire

14 mai 2013

Communiqué annuel 30.06.2013

3 septembre 2013

Rapport financier annuel 2012/2013 (sur le site internet)

13 septembre 2013

Assemblée générale ordinaire 2013

25 octobre 2013

Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2012/2013 (« ex-date »)

30 octobre 2013

* Ces dates sont sous réserve de modification.

Pour toute information générale

info@aedifica.be

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be

Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be

Martina Carlsson – info@aedifica.be

Création et réalisation

Comfi – www.comfi.be

Martina Carlsson, Control & Communication

Photographie

Immeubles : Yvan Glavie, Denis Lafosse & Antoine Rose

Portraits : Antoine Rose

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands¹

Le présent rapport annuel constitue un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Il a été approuvé par la FSMA conformément à l'article 32 de la Loi précitée, le 10 septembre 2012.

Aedifica SA

Sicaf immobilière publique de droit belge depuis le 8 décembre 2005

Avenue Louise 331 à 1050 Bruxelles

Tél : +32.2.626.07.70 - Fax : +32.2.626.07.71

TVA - BE 0877.248.501 - R.P.M. Bruxelles

www.aedifica.be

Louizalaan 331 Avenue Louise - Brussel 1050 Bruxelles - tel +32 2 626 07 70 - fax +32 2 626 07 71

Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht

Sicaf immobilière publique de droit belge

BTW BE 0877.248.501 - R.P.R. Brussel

TVA BE 0877.248.501 - R.P.M. Bruxelles

www.aedifica.be



Louizalaan 331 Avenue Louise
Brussel 1050 Bruxelles
tel 02 626 07 70 - fax 02 626 07 71
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht
Sicaf immobilière publique de droit belge
BTW BE 0877.248.501 - R.P.R. Brussel
TVA BE 0877.248.501 - R.P.M. Bruxelles



www.aedifica.be