

www.aedifica.be

Louizalaan 331 avenue Louise — Brussel 1050 Bruxelles
tel +32 (0)2 626 07 70 — fax +32 (0)2 626 07 71
Openbare geregementeerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht
Société immobilière réglementée publique de droit belge
BTW BE 0877 248 501 - R.P.R. Brussel — TVA BE 0877 248 501 - R.P.M. Bruxelles



Aedifica Rapport financier annuel 2014/2015

housing with care

2014/2015
RAPPORT FINANCIER ANNUEL



SOMMAIRE

FACTEURS DE RISQUE	2
1. Risques de marché	2
2. Risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica	3
3. Risques financiers	5
4. Risques liés à la réglementation	6
CHIFFES-CLÉS 2014/2015	10
LETTRE AUX ACTIONNAIRES	12
10 ANS DE CROISSANCE	14
RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ	20
1. Stratégie	22
2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2015	24
3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2015	29
4. Affectation du résultat	34
5. Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)	35
6. Utilisation des instruments financiers	35
7. Transactions avec les parties liées	35
8. Participations	35
9. Recherche et développement	35
10. Actions propres	35
11. Perspectives pour 2015/2016	35
12. Conflits d'intérêts	37
13. Augmentations de capital effectuées dans le cadre du capital autorisé	38
14. Aspects environnementaux, sociaux, éthiques et sociétaux	38
15. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (OPA)	39
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	41
17. Déclaration de gouvernance d'entreprise	41
EPRA	42
RAPPORT IMMOBILIER	60
1. Le marché résidentiel	62
2. Evolution du portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2015	65
3. Analyse du portefeuille au 30 juin 2015	66
4. Tableau récapitulatif des immeubles de placement au 30 juin 2015	70
5. Fiches descriptives des immeubles de placement	76
6. Equipe de gestion	96
7. Rapport des experts	98
AEDIFICA EN BOURSE	88
1. Cours et volume	90
2. Politique de dividende	91
3. Actionnariat	92
4. Agenda de l'actionnaire	93
DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE¹	94
1. Code de référence	96
2. Contrôle interne et gestion des risques	96
3. Structure de l'actionnariat	100
4. Conseil d'administration et comités	100
5. Prévention de conflits d'intérêts	106
6. Processus d'évaluation	107
7. Droits d'acquérir des actions	107
8. Rapport de rémunération	108
ÉTATS FINANCIERS	110
DOCUMENTS PERMANENTS	160
LEXIQUE	175

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

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, Control & Communication Manager – info@aedifica.be

Création et réalisation

- www.chriscom.be
- Martina Carlsson

Photographie

- Immeubles : Yvan Glavie, Denis Lafosse, Antoine Rose, Atelier Jahr & Wilhelm Westergren
- Portraits : [Wilhelm Westergren]

Dit jaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands¹

This annual financial report is also available in English¹

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 [15 septembre 2015].

Aedifica SA

Société immobilière réglementée publique de droit belge

Avenue Louise 331 bte 8 à 1050 Bruxelles

Tél : +32 (0)2 626 07 70 - Fax : +32 (0)2 626 07 71

TVA - BE 0877 248 501 - R.P.M. Bruxelles

www.aedifica.be

1. La version française du document a force probante. Les versions néerlandaise et anglaise sont des traductions et sont établies sous la responsabilité d'Aedifica.



housing with care

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

Sa stratégie repose sur deux tendances démographiques de fond : le vieillissement de la population en Europe de l'Ouest et la croissance de la population dans les grandes villes belges. Elle vise à créer un portefeuille équilibré d'immeubles générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values.

Aedifica est cotée sur Euronext Brussels (marché continu) depuis 2006.

Aedifica apporte à l'investisseur une alternative de choix par rapport à l'investissement direct en immobilier résidentiel.



479.000m²

surface bâtie totale

1 milliard €

portefeuille d'immeubles de
placement au 30 juin 2015



FACTEURS DE RISQUE

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

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

Les principaux facteurs de risque auxquels Aedifica est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par les dirigeants effectifs que par le conseil d'administration, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continueront régulièrement à les adapter si nécessaire. L'attention du lecteur est attirée sur le fait que la liste des risques présentée ci-dessous n'est pas exhaustive et qu'elle est basée sur les informations connues au [8 septembre 2015], étant entendu que d'autres risques inconnus, improbables ou dont la réalisation n'est pas considérée comme susceptible d'avoir un effet défavorable sur la Société, son activité ou sa situation financière, peuvent exister.

1. Risques de marché

1.1 Risque économique

Etant donné que l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement d'Aedifica. L'activité de la Société subit en effet l'influence des cycles économiques vu que ceux-ci ont un impact tant sur le revenu disponible des locataires (et donc leur capacité à faire face à leurs engagements) que sur la demande de locations et sur la disponibilité des sources de financement des investissements. La Société est aussi exposée au risque de défaillance ou de faillite de ses cocontractants : 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 du 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 jusqu'il y a peu focalisée sur la Belgique mais diversifiée tant du point de vue géographique que sectoriel, et cela au sein même du marché résidentiel. Depuis 2013, Aedifica est aussi active en Allemagne, dans le secteur du logement des seniors.

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 ou moyen terme pour les appartements, et long terme pour le logement des seniors et les hôtels). Vu la grande proportion des loyers provenant de baux à long terme (notamment les baux irrévocables d'une durée minimale de 27 ans appelés emphytéoses) portant sur 78 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 30 juin 2015, la durée résiduelle moyenne des baux atteint 20 ans et confère à Aedifica une bonne visibilité sur une grande partie de ses revenus futurs.

Aedifica a également l'intention de continuer à élargir son patrimoine afin de réduire le poids de chaque immeuble dans son portefeuille, d'améliorer sa gestion et d'accroître sa marge opérationnelle, en bénéficiant d'économies d'échelle.

Aedifica poursuit une politique d'investissements jusqu'il y a peu focalisée sur la Belgique. Depuis 2013, Aedifica est aussi active en Allemagne, dans le secteur du logement des seniors.

1.3 Risque d'inflation

A taux d'intérêt constants, Aedifica est faiblement exposée au risque d'inflation, les loyers étant généralement indexés annuellement (principalement en fonction de l'indice des prix à la consommation local ou, en Belgique, de l'indice santé). L'impact sur les revenus locatifs des adaptations des loyers à l'inflation peut être estimé à 0,6 million € sur une base annuelle, pour une variation de 100 points de base des indices.

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

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

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

Vu le dynamisme des grands groupes d'exploitants actifs dans 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 groupes liés à des entités juridiques en relation contractuelle avec la Société, affectant potentiellement le niveau de diversification de la Société. De telles concentrations ont déjà eu lieu par le passé au sein du portefeuille d'Aedifica, qui ont entraîné une amélioration sensible du professionnalisme desdites entités juridiques, et qui ont été diluées par la croissance du portefeuille de la société. Les données concernant ces groupes sont fournies dans le rapport immobilier qui fait partie du présent rapport financier annuel et en note annexe 3 des états financiers consolidés.

2. Risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica

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

Jusqu'au 31 juillet 2013, ce patrimoine était exclusivement situé en Belgique et était constitué en majeure partie de biens immeubles en exploitation, affectés ou destinés à l'habitation. Sa composition (nombre de biens, surface bâtie) et sa ventilation (par type de biens, par secteur d'activité, par zone géographique) au 30 juin 2015 est notamment fournie en section 3.1 du rapport de gestion consolidé qui fait partie du présent rapport financier annuel. Depuis l'été 2013, le patrimoine de la société est aussi partiellement situé en Allemagne.



**Service-Residenz
Schloss Bensberg**
Logement des seniors -
Bergisch Gladbach
(Allemagne)

Aedifica développe aussi un portefeuille de 22 projets (voir section 4.2. du rapport immobilier compris dans le présent rapport financier annuel). Les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement sont présentés ensemble au bilan, sur la ligne « I.C. Immeubles de placement » parmi les actifs non courants, et les biens mis en vente sont présentés sur la ligne « II.A. Actifs détenus en vue de la vente » parmi les actifs courants.

2.1 Loyers

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

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

Afin de limiter ces risques, Aedifica mène, 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, par exemple, Aedifica investit dans des contrats à long terme (principalement sous forme d'emphytéoses en Belgique) conclus avec des exploitants professionnels spécialisés, qui génèrent un rendement élevé et compensent ainsi une grande part des risques liés aux baux à plus court terme associés aux autres segments de marché (immeubles à appartements).

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

Malgré ceci, le risque de perte de revenus locatifs subsiste et peut augmenter en cas de détérioration du contexte économique. Les dotations aux réductions de valeur sur créances douteuses de l'exercice s'élèvent à moins de 0,1 million € sur des revenus locatifs de 49,9 millions €.

22

projets de développement

Dans le secteur du logement des seniors, Aedifica investit dans des contrats à long terme conclus avec des exploitants professionnels spécialisés.

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 de certains immeubles à appartements en Belgique, Aedifica fait appel à des prestataires externes encadrés en permanence par son building manager. Pour la gestion administrative et comptable de certains immeubles à appartements, Aedifica fait appel aux mêmes prestataires externes. En cas de défaut de ces gestionnaires, le risque financier pour la Société 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 à appartements a été internalisée, et est réaffectée par l'équipe de property accounting de la société.

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. Les procédures judiciaires en cours ne sont cependant pas importantes. Aucune provision n'a dû être constituée pour les couvrir. 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 et développe elle-même des projets, ce qui lui permet de s'assurer de la bonne qualité des immeubles dans une optique à long terme.

Un architecte est chargé de la gestion des projets de construction et de rénovation et de s'assurer de la bonne fin des chantiers confiés à des sociétés spécialisées. Même si la Société s'efforce lors de la négociation des contrats avec celles-ci de limiter les risques liés à la réalisation de ces gros travaux (notamment le retard, le dépassement budgétaire, des problèmes dans l'organisation, ...), 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 842 millions € (en cela compris le mobilier pour les appartements meublés, et à l'exclusion des terrains), représentant 86 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 30 juin 2015 (terrains compris). Les polices d'assurance sont souscrites par Aedifica, ou par les exploitants, notamment dans le cadre des emphytéoses. Ces polices couvrent aussi le chômage immobilier pendant la 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 caché, l'usure, la vétusté et l'asbeste, etc.). Les primes payées par Aedifica s'élèvent à 81 k€.

Halmolen
Logement des seniors -
Halle-Zoersel (Belgique)



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 aurait un impact de l'ordre de 10 millions € sur le résultat net et de l'ordre de 0,71 € sur la valeur d'actif net par action. Elle aurait également un impact sur le taux d'endettement de l'ordre de 0,4 %.

2.4 Risque d'expropriation

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

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

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

3. Risques financiers

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

3.1 Structure de la dette

Le taux d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014, est fourni notamment en section 3.3 du rapport de gestion consolidé faisant partie du présent rapport financier annuel. Il s'élève à 36,9 % au 30 juin 2015 au niveau statutaire et à 37,0 % au niveau consolidé. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre à la société, avant que le taux d'endettement n'atteigne le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou celui autorisé par les conventions bancaires (60 % du total des actifs). Lorsque le taux d'endettement consolidé dépasse 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que ce taux ne dépasse 65 % (article 24 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014).

550 Mio€

lignes de crédit au 30 juin 2015

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 4 millions € au 30 juin 2015.

Au 30 juin 2015, Aedifica n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, au 30 juin 2015, 3 des 14 immeubles allemands de la Société sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 (le montant total couvert par les hypothèques ne peut dépasser 50 % de la juste valeur globale et aucune hypothèque grevant un bien immobilier donné ne peut porter sur plus de 75 % de la valeur du bien grevé considéré). Dans le cadre de financement supplémentaire d'actifs situés en Allemagne, il n'est pas exclu que des hypothèques supplémentaires soient fournies.

3.2 Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié comprenant des institutions internationales. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont détaillées en note annexe 40 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel.

Au 30 juin 2015, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 367 millions € (2014 : 346 millions €) sur un total de 550 millions €. Le solde disponible, à savoir 183 millions €, est suffisant pour financer les besoins à court terme de la Société et les projets existants d'ici à la fin de l'exercice 2015/2016. Le montant d'investissement prévu dans le plan financier de la Société pour les projets existants au 30 juin 2015 est estimé à 61 millions €, auquel s'ajoute un investissement hypothétique de 50 millions €, portant l'investissement total pris en compte dans le plan financier de l'exercice 2015/2016 à 111 millions €.

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

Par ailleurs, la Société est exposée à un risque de liquidité dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La Société est en effet exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements 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 taux d'endettement défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 %. En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. 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. En outre, la Société ne maîtrise pas elle-même le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle.

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

37%

taux d'endettement
consolidé au 30 juin 2015

3.3 Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier existant ou hautement probable.

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 2015/2016 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 1,1 million € au 30 juin 2016.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (interest rate swaps et caps). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. 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 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel. Les couvertures sont conclues pour de 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 des dites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, dans la mesure où 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 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel.

3.4 Risque de contrepartie bancaire

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Aedifica fait appel à différentes banques de référence de la place et internationales 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 Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit.

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

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.

3.5 Risque de change

Aedifica réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro (à l'exception de certains fournisseurs facturant marginalement en USD et CAD). 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 SIR publique, telles que la limitation du taux d'endettement par exemple) et conventionnelles (respect des engagements vis-à-vis des banques par exemple), ainsi que la performance de la Société.

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

Eyckenborch
Logement des seniors -
Gooik (Belgique)



Statut SIR

depuis le 17 octobre 2014

4.1 Statut

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

La Société est exposée, en tant que SIR publique, au risque d'évolution de la législation en matière de sociétés immobilières réglementées. Il existe également un risque que l'autorité de contrôle (la FSMA) impose des sanctions en cas de violation des règles applicables, en ce compris la perte d'agrément du statut de SIR publique. Dans ce cas, la Société perdrait l'avantage du régime fiscal particulier applicable à la SIR publique (voir également le point 4.2. ci-après). En outre, la perte d'agrément comme SIR publique est, en règle, considérée dans les conventions de crédit de la Société comme un événement qui rend les crédits conclus par la Société exigibles anticipativement, et la perte de ce statut aurait aussi un impact négatif sur les activités, les résultats, la rentabilité, la position financière et les perspectives de la Société.

4.2 Régime fiscal

En tant que SIR publique, la Société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisations diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la SIR publique (mais pas au niveau de ses filiales).

L'exit tax est calculée conformément aux dispositions de la circulaire Ci.RH.423/567.729 du 23 décembre 2004 dont l'interprétation ou l'application pratique peut être modifiée à tout moment. La « valeur réelle » d'un bien immobilier, telle que visée dans cette circulaire, est calculée après déduction des droits d'enregistrement ou de la TVA. Cette « valeur réelle » diffère de (et peut donc être inférieure à) la juste valeur du bien immobilier telle que mentionnée dans le bilan IFRS de la Société. La société estime s'être conformée en tous points aux dispositions de ladite circulaire pour le calcul des exit tax dont elle était redevable.

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

La loi-programme du 27 décembre 2012 indique qu'à partir du 1^{er} janvier 2013, le précompte mobilier sur dividendes s'élève en principe à 25 %. Aedifica bénéficie toutefois d'un précompte mobilier réduit à 15 % en sa qualité de SIR publique ayant directement investi au moins 80 % de ses biens immobiliers dans des biens immobiliers affectés ou destinés exclusivement à l'habitation et situés dans un État membre de l'Espace économique européen, conformément aux articles 171, 3^e quater et 269, §1, 3^e du Code des impôts sur les revenus. Le concept d'« habitation » englobe le logement individuel et le logement collectif, comme les immeubles à appartements et les maisons de repos. Au 30 juin 2015, Aedifica dépassait ce pourcentage de 80 % (87 %). De plus, depuis cette loi-programme, les SIR résidentielles peuvent désormais investir sans limitation géographique au sein de l'Espace économique européen.

Cependant, il existe désormais un nouveau risque (dont la presse s'est fait l'écho depuis le 4 août 2015) d'augmentation du précompte mobilier (qui pourrait être porté de 15 % à 27 %) pour les dividendes qui seront distribués en 2016 et les années suivantes, dans le cadre de la réforme fiscale (généralement qualifiée de « tax shift » dans la presse) en cours d'élaboration par le gouvernement. Par ailleurs, la disparition éventuelle du taux de précompte mobilier réduit de 15 % pour les SIR résidentielles pourrait aussi constituer une opportunité pour Aedifica, en élargissant la palette potentielle de ses investissements futurs.



**Service-Residenz
Schloss Bensberg**
Logement des seniors -
Bergisch Gladbach
(Allemagne)

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

Bien qu'ayant le statut de SIR, la société reste soumise au Code des sociétés. Les réserves disponibles d'Aedifica au sens de l'article 617 du Code des sociétés et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (c'est-à-dire les réserves que la loi ou les statuts n'interdisent pas de distribuer) s'élèvent à 11 millions € au 30 juin 2015 (voir note annexe 38 des états financiers consolidés ci-joints).



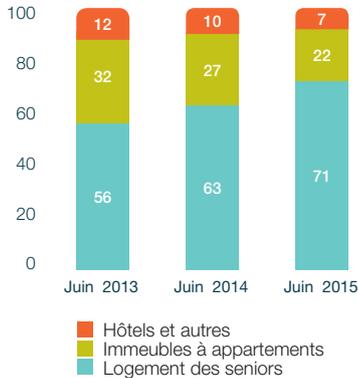
Oase Tienen
Logement des seniors -
Tirlemont (Belgique)



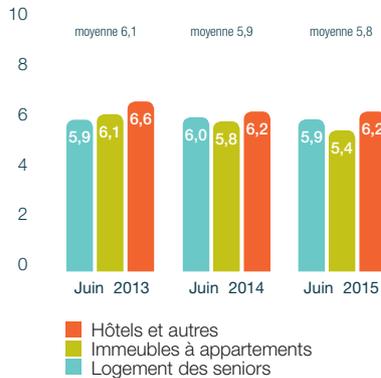
Residentie Sporenpark
Logement des seniors -
Beringen (Belgique)

CHIFFRES CLÉS 2014/2015

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

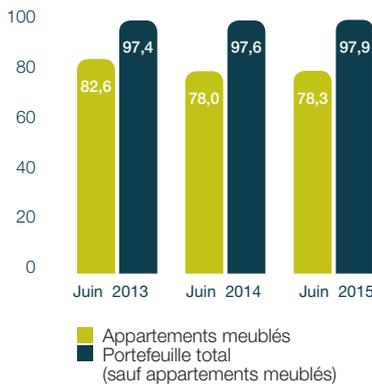


Rendement brut sectoriel sur base de la juste valeur¹ (%)

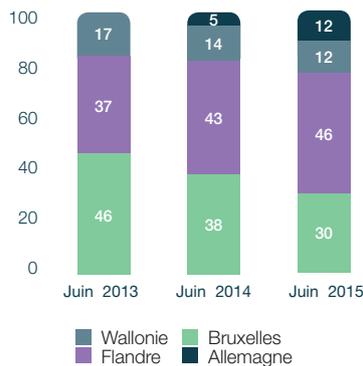


1 milliard €
juste valeur des immeubles de placement

Taux d'occupation (%)



Répartition géographique sur base de la juste valeur (%)



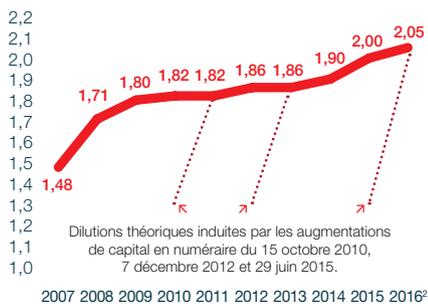
2,00 €/action

dividende brut proposé pour 2014/2015, représentant un pay-out ratio statutaire de 86 %

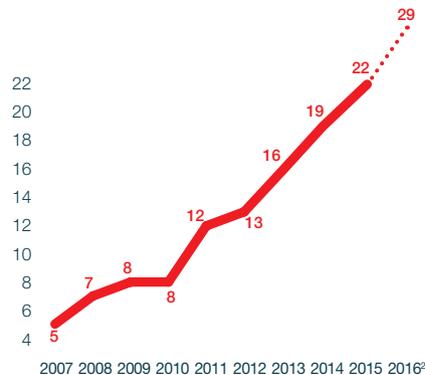
20 ans

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

Dividende brut (€/action)



Dividendes distribués (en millions €)



1. Sur base de la valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois, augmentée du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés. Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est généralement identique au rendement net (contrats "triple net"), les charges d'exploitation, les frais d'entretien et de réparation, et le risque de chômage locatif étant, en Belgique, pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.

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

Patrimoine (x1.000 €)	30 juin 2015	30 juin 2014
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur ¹	983.429	765.789
Projets de développement	21.734	19.191
Total des immeubles de placement en juste valeur	1.005.163	784.980
1. Y compris les actifs détenus en vue de la vente.		
Actif net par action (en €)	30 juin 2015	30 juin 2014
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2013/2014, hors IAS 39	45,29	40,57
Impact IAS 39	-2,70	-3,73
Actif net après répartition du dividende 2013/2014	42,59	36,84
Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x1.000 €)	30 juin 2015	30 juin 2014
Revenus locatifs	49.903	40.675
Charges relatives à la location	-50	-62
Résultat locatif net	49.853	40.613
Charges opérationnelles ¹	-10.831	-9.192
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	39.022	31.421
Marge d'exploitation ² (%)	78 %	77 %
Résultat financier hors IAS 39	-13.148	-10.965
Impôts	-376	-141
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	25.498	20.315
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	2,39	2,05
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	25.498	20.315
Impact IAS 39 : variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	374	-2.990
Impact IAS 40 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	19.259	3.816
Impact IAS 40 : résultat sur vente d'immeubles de placement	428	0
Impact IAS 40 : impôts différés	-395	244
Ecart d'arrondi	1	0
Résultat net (part du groupe)	45.165	21.385
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	4,24	2,16
1. Rubriques IV à XV du compte de résultats. 2. Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.		
Bilan consolidé (x1.000 €)	30 juin 2015	30 juin 2014
Immeubles de placement (juste valeur) ²	1.005.163	784.980
Autres actifs repris dans le ratio d'endettement	14.073	9.678
Autres actifs	1.048	65
Total des actifs	1.020.284	794.723
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	636.193	435.278
Impact IAS 39 ¹	-37.923	-38.203
Capitaux propres	598.270	397.075
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	377.216	356.820
Autres passifs	44.798	40.828
Total des capitaux propres et du passif	1.020.284	794.723
Taux d'endettement (%)	37,0 %	44,9 %
1. Juste valeur des instruments de couverture (voir note annexe 33). 2. Y compris les actifs détenus en vue de la vente.		
Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	30 juin 2015	30 juin 2014
EPRA Résultat (en €/action)	2,39	2,05
EPRA VAN (en €/action)	45,46	40,55
EPRA VANNN (en €/action)	42,44	36,61
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,1	5,2
EPRA RIN ajusté (en %)	5,1	5,2
EPRA Taux de vacance locative (en %)	2	2
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	22	23
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	22	22



LETTRE AUX ACTIONNAIRES

« La juste valeur des immeubles de placement a dépassé le cap du milliard € pour s'établir à 1.005 millions €, ce qui représente une croissance de 220 millions € (ou encore de 28 %) en un an. »

Chers actionnaires,

La pertinence de la stratégie d'Aedifica, qui s'articule autour des deux tendances démographiques de fond que sont le vieillissement de la population en Europe de l'Ouest et la croissance de la population dans les grandes villes belges, a continué à lui valoir tout au long de son dixième exercice social (2014/2015) la confiance du marché, comme le démontrent :

- l'approbation unanime par les actionnaires réunis en assemblée générale extraordinaire en octobre 2014 du changement de statut de sicafi en faveur de celui de SIR publique ;
- le dividende optionnel, qui a connu un grand succès en novembre 2014, les actionnaires ayant opté, pour près des deux tiers de leurs actions, pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu du paiement du dividende en espèces ;



Stefaan Gielens, CEO

- les actions émises lors des acquisitions par scission partielle de décembre 2014, qui ont fait l'objet d'un placement privé rapide, assorti d'une faible décote, auprès d'investisseurs belges et internationaux ;
- les financements additionnels conclus au premier semestre, pour un montant de plus de 170 millions € ;
- et enfin, l'augmentation de capital en espèces de 153 millions € clôturée avec succès dans les derniers jours de l'exercice (le 29 juin 2015), en dépit d'un climat boursier particulièrement chahuté en Europe (dû à la crise grecque) pendant toute la durée de l'offre publique.

Aedifica a récemment réalisé une série impressionnante de nouveaux investissements, exclusivement dans le secteur du logement des seniors, qui constitue son principal axe de développement. Ce sont ainsi pas moins de 17 immeubles qui ont rejoint son patrimoine belge et allemand au cours du seul exercice 2014/2015 (sans même compter ici les extensions, redéveloppements etc.), portant à près de 70 le nombre de sites de logement des seniors. La juste valeur des immeubles de placement a dépassé le cap du milliard € pour s'établir à 1.005 millions €, ce qui représente une croissance de 220 millions € (ou encore de 28 %) en un an.

Vu le faible niveau du taux d'endettement consolidé (37 %), conséquence du succès de l'augmentation de capital de juin 2015, la Société est parée pour continuer sur sa lancée, et donc poursuivre sa croissance au rythme que les actionnaires ont pu apprécier au cours de ses dix premiers exercices. De nouvelles opportunités d'investissement, s'inscrivant pleinement dans la stratégie d'Aedifica plébiscitée par le marché, sont en effet actuellement à l'étude, tant en Belgique qu'en Allemagne, et des contacts préliminaires ont été



**Olivier Lippens,
Président du conseil d'administration**

établis dans d'autres pays voisins. Sans même tenir compte de nouvelles opportunités, la croissance future de la Société est aussi assurée par les engagements d'acquisition, de rénovation, d'extension et de redéveloppement relatifs à de nombreux sites. Ces projets s'inscrivent parfaitement dans la stratégie de la Société qui porte, dans le segment du logement des seniors, tant sur le renforcement et l'amélioration des sites existants que sur le développement de nouveaux projets en partenariat avec des locataires/exploitants. Le pipeline actuel de projets de ce type représente un budget cumulé de 138 millions € d'engagements, à réaliser sur un horizon de quatre ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets intéressants.

Mais Aedifica ne se contente pas d'investir. Elle continue, dans le climat économique instable que l'on connaît, à gérer au mieux son patrimoine, qu'il s'agisse :

Vu le faible niveau du taux d'endettement du Groupe (37 %), conséquence du succès de l'augmentation de capital de juin 2015, la Société est parée pour continuer sur sa lancée, et donc poursuivre sa croissance au rythme que les actionnaires ont pu apprécier au cours de ses dix premiers exercices.

- du logement des seniors, qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de valeur (71 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation), de revenus locatifs (68 %) et de résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (87 %) ;
- des immeubles à appartements (qui représentent 22 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) ; ou
- des hôtels (qui, pour rappel, ne constituent plus pour Aedifica qu'un secteur résiduaire non stratégique représentant à peine 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation).

Aedifica continue à améliorer la performance de la gestion de son portefeuille, ce qui se traduit par l'excellent niveau des revenus locatifs en hausse de 23 %, par une marge d'exploitation en hausse à 78 % 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 25,5 millions € (contre 20,3 millions € au 30 juin 2014), en croissance de 26 %, ou encore 2,39 € par action (contre 2,05 € par action au 30 juin 2014). Ce résultat (absolu et par action) est fortement supérieur au budget initial pour l'exercice 2014/2015 publié dans le rapport financier annuel 2013/2014, et parfaitement en ligne avec les prévisions pour l'exercice 2014/2015 publiées dans la note d'opération de l'augmentation de capital de juin dernier.

Par ailleurs, parmi les indicateurs habituels qui n'ont pas eu d'incidence sur le niveau du dividende proposé, seule la variation de juste valeur des immeubles de placement (valorisation à dire d'experts) est perceptible en millions € et mérite d'être mentionnée ici : elle a représenté une plus-value latente (c'est-à-dire « non cash ») de plus de 19 millions € prise en résultat.

Par conséquent, le résultat net d'Aedifica s'est élevé à 45 millions € (contre 21 millions € en 2013/2014).

Aedifica doit bien évidemment ses bons résultats 2014/2015 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 société en Belgique et à l'étranger. Le conseil d'administration peut exprimer, cette année encore, ses très chaleureuses félicitations aux équipes d'Aedifica. Rappelons aussi ici qu'afin de soutenir la croissance du Groupe, Aedifica a récemment renforcé son équipe en créant les fonctions de Chief Operating Officer et de Chief Legal Officer qui ont rejoint le Chief Executive Officer et le Chief Financial Officer au sein du Comité de direction instauré au mois de mai, et en ouvrant une filiale de gestion immobilière en Allemagne.



Pour 2015/2016, le conseil d'administration table sur un dividende en progression, à 2,05 € brut par action.

Le conseil d'administration est ravi de pouvoir dévoiler dans le présent rapport financier annuel la nouvelle version du logo d'Aedifica et de sa signature : la « skyline » du premier logo a été rajeunie, et la signature « The urban way to live » s'est muée en « Housing with care », afin de mieux refléter la stratégie et la force d'Aedifica, à savoir la combinaison de logement et de soins.

Compte tenu de la marche des affaires sur le 1^{er} semestre de l'exercice, des investissements récents, des perspectives du Groupe et des conditions de marché, le conseil d'administration avait, à l'occasion du rapport financier semestriel de février dernier, revu à la hausse ses prévisions de dividende pour l'exercice en cours (qui étaient initialement de 1,93 € par action), et les avait établies à 2,00 € brut par action. Ceci avait ensuite été confirmé dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin dernier, et le coupon représentant le dividende a par conséquent déjà été détaché le 10 juin 2015. Compte tenu de la concordance entre les prévisions et la performance réelle d'Aedifica pour la totalité de l'exercice, le conseil d'administration proposera à l'assemblée générale ordinaire de distribuer un dividende brut de 2,00 € par action, en augmentation de 5 % par rapport à celui distribué au titre de l'exercice précédent.

Pour 2015/2016, dans l'environnement instable que le monde connaît, le conseil d'administration table sur un dividende en progression, à 2,05 € brut par action, comme détaillé dans la note d'opération susmentionnée.

Pour conclure le dixième exercice social tout en introduisant les nouvelles perspectives qui s'offrent à la Société, le conseil d'administration est ravi de pouvoir dévoiler dans le présent rapport financier annuel la nouvelle version du logo d'Aedifica et de sa signature : la « skyline » du premier logo a été rajeunie, et la signature « The urban way to live » s'est muée en « Housing with care », afin de mieux refléter la stratégie et la force d'Aedifica, à savoir la combinaison de logement et de soins.

Stefaan Gielens,
Chief Executive Officer

Olivier Lippens,
Président du conseil d'administration



28%

croissance du portefeuille
en un an

10 ANS DE CROISSANCE



2005

- > Constitution d'Aedifica
- > Agrément en tant que Sicafi
- > Premiers investissements
- > Premier logo et première signature



2009

- > Marge d'exploitation > 70 %

2007

- > 1^{ères} transactions avec le groupe Médibelge (qui intégrera plus tard le groupe Orpea)
- > Patrimoine immobilier > 300 Mio €

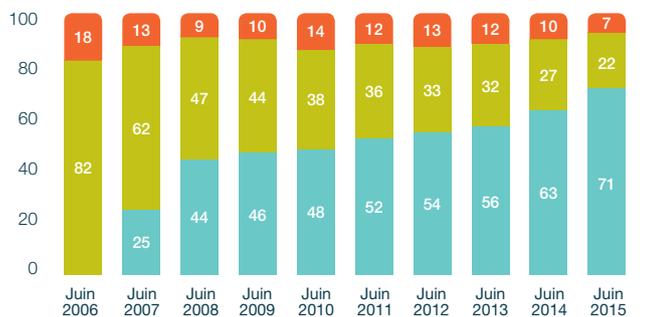
2008

- > 1^{ères} transactions avec deux acteurs de référence dans le monde des soins aux seniors (Armonea et Senior Living Group, qui intégrera plus tard le groupe Korian-Medica)
- > Le logement des seniors devient le secteur d'activités le plus important, représentant 45 % de la juste valeur du portefeuille

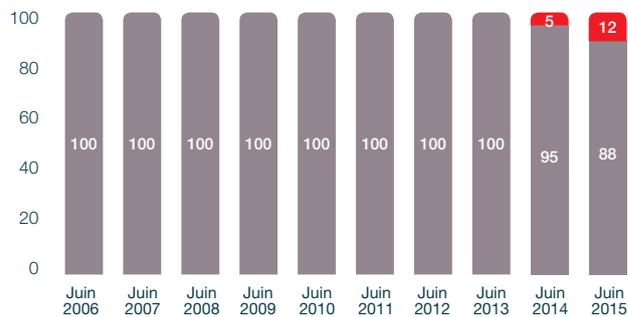
2006

- > Entrée en bourse
- > Acquisition des 1^{ères} maisons de repos
- > Patrimoine immobilier > 190 Mio €

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



Répartition géographique sur base de la juste valeur (%)



2015

- > 17 nouveaux immeubles
- > Portefeuille d'immeubles de placement > 1 milliard €
- > Création d'Aedifica Asset Management GmbH, une filiale de gestion immobilière allemande
- > 3^{ème} SPO² (153 Mio €)
- > Mise en place d'un comité de direction de 4 membres (CEO, CFO, COO, CLO)
- > Nouveau logo et nouvelle signature



2012

- > 2^{ème} SPO² (100 Mio €), la plus grande augmentation de capital publique ayant eu lieu en Belgique cette année-là
- > Marge d'exploitation > 75 %
- > Nouveau site web
- > Communication financière en anglais

2014

- > Agrément en tant que SIR
- > Portefeuille > 750 Mio €
- > Plus de 60 sites de logement des seniors, représentant 70 % du portefeuille au 31 décembre

2010

- > 1^{ère} SPO¹ (67 Mio €)
- > Aedifica a été cette année-là la sicafi la plus active en termes d'investissements en Belgique
- > Plus de 100 immeubles en portefeuille

2013

- > 1^{ères} acquisitions en Allemagne (5 maisons de repos)
- > Capitalisation boursière > 500 Mio €
- > Inclusion dans les indices EPRA

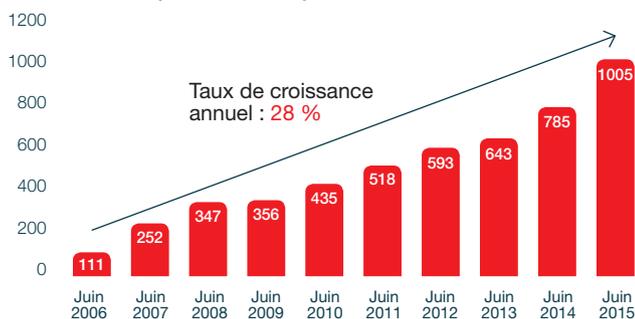
2011

- > Patrimoine immobilier > 500 Mio €
- > Plus de 3.000 lits dans le secteur du logement des seniors
- > Le logement des seniors représente la majorité du portefeuille (> 50 % en juste valeur).

1. Secondary Public Offering



Immeubles de placement en juste valeur (en millions €)



1 milliard €

portefeuille immobilier
au 30 juin 2015

LOGEMENT DES SENIORS

Le vieillissement de la génération du baby-boom progresse à vive allure, tant en Belgique qu'en Europe, pour atteindre un pic en 2050. La professionnalisation et la consolidation du marché du logement des seniors est en plein essor au niveau européen, et Aedifica y participe activement en tant qu'investisseur immobilier, tant en Belgique qu'en Allemagne. Aedifica met ses immeubles à disposition d'opérateurs professionnels spécialisés, dans le cadre de contrats à long terme, générant des rendements locatifs nets élevés.

Residentie Sporenpark Beringen (Belgique)

La construction de Residentie Sporenpark s'est achevée au printemps 2015. Le site comprend 110 lits et 17 appartements de résidence-services et s'inscrit dans un projet plus vaste dénommé be-MINE, situé sur l'ancien site minier de Beringen-Mijn.



Service-Residenz Schloss Bensberg Bergisch Gladbach (Allemagne)

Ce complexe comprend 87 appartements classiques et de résidence-services. Il est situé dans un parc privatif d'environ 4,5 ha et fait partie d'un projet résidentiel et hôtelier développé en 2002/2003.





**Oase Tienen
Tirlemont (Belgique)**

Réceptionnée en août 2014, cette nouvelle construction comprend 129 lits et 10 appartements de résidence-services et est située dans un quartier résidentiel du centre-ville de Tirlemont.

« Les nombreuses acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2014/2015 illustrent le dynamisme d'Aedifica, dont le rythme de croissance s'est encore accéléré au sein de son principal secteur stratégique, le logement des seniors, qui compte aujourd'hui près de 70 sites. »

Stefaan Gielens, CEO



**CHIFFRES
CLÉS**

68

sites

5,9%

de rendement locatif brut

71%

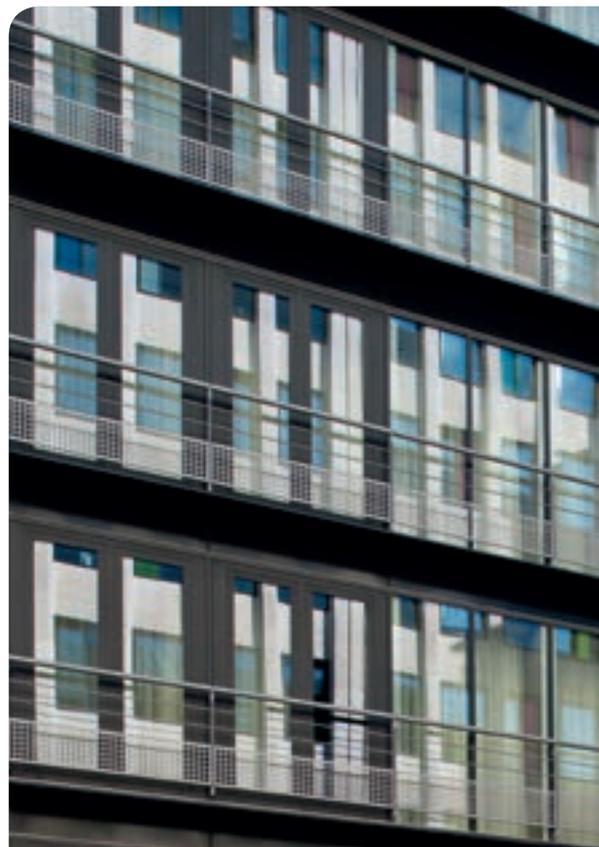
du portefeuille

12%

du portefeuille en Allemagne

IMMEUBLES À APPARTEMENTS

**Stephanie's Corner
Bruxelles (Belgique)**
Acquis en 2013 par
Aedifica, cet immeuble
de 27 appartements
bénéficie d'une
excellente localisation au
cœur du quartier Louise.



Aedifica détient des immeubles à appartements situés dans les quartiers animés, centraux et facilement accessibles des principales villes belges, et surtout à Bruxelles. Majoritairement résidentiels, ils peuvent cependant comporter une partie de bureaux ou de surfaces commerciales puisqu'ils sont situés dans des zones urbaines qui privilégient la mixité.

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





« Aedifica améliore sans cesse la qualité de son portefeuille d'appartements, qui compte 865 unités. La rénovation en profondeur de l'immeuble de la rue Haute à Bruxelles, qui vient de se terminer, en est un bel exemple. D'autres rénovations d'envergure sont en cours, notamment dans le quartier des fleurs à Bruxelles. »

Stefaan Gielens, CEO

**Résidence Chamaris
Bruxelles (Belgique)**

Acquis en 2011 par Aedifica, cet immeuble de 23 appartements, situé dans le quartier Léopold, était initialement un immeuble de bureaux des années 1960, rénové et reconverti en 2009/2010.



**Ensemble Souveraine
Bruxelles (Belgique)**

Acquis en 2005, ces immeubles à appartements, situés à proximité du centre de Bruxelles, sont actuellement en cours de rénovation et de rafraîchissement.

**CHIFFRES
CLÉS**

**Sablon
Bruxelles (Belgique)**

Au centre de Bruxelles, cet immeuble, situé dans l'un des quartiers les plus touristiques, commerçants et animés de la capitale de l'Europe, a été conçu par le célèbre architecte Jo Crepain. Outre 30 appartements, l'immeuble abrite The Mercedes House et héberge une brasserie de luxe animée par un chef étoilé.

865

appartements

22%

du portefeuille

5,4%

de rendement locatif brut

HÔTELS & AUTRES

Par le passé, Aedifica a acquis 6 hôtels, tous localisés en Belgique, qu'elle met à disposition de deux exploitants professionnels spécialisés, dans le cadre de contrats à long terme. Les hôtels ne constituent plus pour Aedifica qu'un secteur résiduaire non stratégique. Ce secteur comprend aussi d'autres petits immeubles (bureaux et réserves foncières).



Eburon

Tongres (Belgique)

L'hôtel Eburon est 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.

Martin's Klooster

Louvain (Belgique)

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



**Carbon
Genk (Belgique)**

L'hôtel Carbon est un hôtel design 4 étoiles qui a gagné en 2008 le prix européen du meilleur design intérieur de restaurant et qui a par ailleurs été nommé parmi les 50 meilleurs nouveaux hôtels du monde par le magazine Forbes Traveler.



**CHIFFRES
CLÉS**

6

hôtels

7%

du portefeuille

6,2%

de rendement locatif brut

RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ

17

nombre d'entrées en
portefeuille au cours de
l'exercice 2014/2015

1 milliard €

juste valeur des immeubles de placement
au 30 juin 2015

97,9%

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

23%

revenus locatifs consolidés
en hausse par rapport au
30 juin 2014

12%

part du portefeuille
en Allemagne

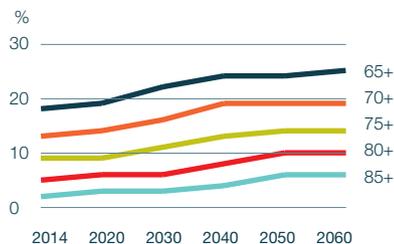
37%

taux d'endettement au
30 juin 2015



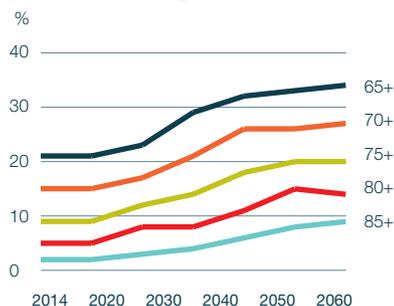
RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ¹

Évolution de la population belge par tranches d'âge



Source : « Perspectives de population 2014-2060 », Bureau fédéral du Plan, 2015

Évolution de la population allemande par tranches d'âge



Source : « Bevölkerung Deutschlands bis 2060 », Statistisches Bundesamt (Deutschland), 2009

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.

- La juste valeur des immeubles de placement a dépassé le cap du milliard € au 30 juin 2015, grâce aux 17 sites de logement de seniors entrés dans le portefeuille pendant l'exercice
- Le logement des seniors représente désormais plus de 70 % du portefeuille
- La part de l'Allemagne dans le portefeuille dépasse 100 millions €, et atteint 12 %
- Taux d'occupation au 30 juin 2015 : 97,9 % pour le portefeuille hors appartements meublés et 78,3 % pour les immeubles à appartements meublés (ne représentant plus que 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation)
- Revenus locatifs en hausse de 23 % par rapport au 30 juin 2014
- Résultat hors IAS 39 et IAS 40 en hausse de 26 % par rapport au 30 juin 2014
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement de 19 millions € (dont 15 millions €, soit +1,5 %, concernant les immeubles de placement en exploitation) prise en résultat sur l'exercice
- Taux d'endettement de 37 % au 30 juin 2015, en forte diminution à la suite de l'augmentation de capital de 153 millions € clôturée avec succès en juin 2015
- Proposition de distribuer un dividende brut de 2,00 € par action, représentant un pay-out ratio statutaire de 86 %
- Nouveau logo et nouvelle signature

I. Stratégie

1.1. Diversification dans sa spécialisation

Aedifica se profile comme une société cotée belge de référence en immobilier résidentiel, notamment dans le logement des seniors.

Aedifica a pour objectif la création d'un portefeuille équilibré d'immeubles résidentiels générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. Elle s'inspire des tendances démographiques de fond que sont le vieillissement de la population en Europe de l'Ouest et la croissance de la population dans les grandes villes belges. 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 2060.

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

Les effets à long terme de 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'Aedifica.

Pour réaliser son objectif, Aedifica a identifié deux pôles stratégiques dans lesquels elle concentre ses activités : le logement des seniors en Europe de l'Ouest et les immeubles à appartements dans les grandes villes belges. La diversification recherchée par Aedifica s'articule autour de ces deux pôles stratégiques, qui permettent d'adapter sa politique en fonction des opportunités de marché et de l'évolution de la conjoncture économique. Les deux pôles stratégiques se déclinent actuellement en deux secteurs principaux (le logement des seniors, les immeubles à appartements) et un

secteur résiduaire non stratégique (les hôtels et autres types d'immeubles). Le poids relatif de chaque secteur peut varier d'une année à l'autre en fonction des circonstances. À l'heure actuelle, la volonté exprimée par la Société est de croître davantage dans le secteur du logement des seniors.

Cette stratégie de spécialisation dans le marché résidentiel et de diversification en deux pôles stratégiques constitue la force et la particularité d'Aedifica ; elle se veut innovante et constructive pour assurer à ses actionnaires un investissement immobilier sûr et durable et leur fournir des revenus récurrents.

La stratégie menée par Aedifica est essentiellement du type « buy and hold », par définition axée sur le long terme ; ceci n'exclut bien évidemment pas certains désinvestissements, mais ceux-ci se conçoivent d'abord dans une politique de rotation des actifs, naturelle pour une société immobilière et destinée à maintenir le niveau de qualité de son patrimoine. Ils se conçoivent aussi dans le cadre de la politique d'acquisition, lorsqu'un portefeuille acquis comprend des biens considérés comme non stratégiques.

a. Le logement des seniors

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

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

Les perspectives de croissance dans ce secteur sont encore considérables, la part de marché d'Aedifica en Belgique (en termes de nombre de lits) pouvant être estimée à environ 4 % au 30 juin 2015 sur base du nombre de lits agréés par l'INAMI.

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

- Une « maison de repos » est un établissement destiné à l'hébergement de personnes âgées qui y ont leur résidence habituelle et y bénéficient de services collectifs familiaux, ménagers, d'aide à la vie journalière et, s'il y a lieu, de soins infirmiers ou paramédicaux ;
- 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 vieillissement de la génération du baby-boom progresse en Belgique et en Europe pour atteindre un pic en 2060.

Le marché du logement des seniors génère pour Aedifica des revenus récurrents stables et utiles à la distribution du dividende. Selon une étude de DTZ Research publiée en mai 2013, Aedifica a été le 2^{ème} investisseur privé en maisons de repos en Belgique sur la période 2005-2012, s'arrogant 27 % des montants investis par les SIR, les assureurs, les banques et les autres types d'investisseurs sur cette période.

Depuis mi-2013 la Société est également active en Allemagne. Cette implantation en Allemagne s'inscrit pleinement dans la stratégie de la Société dans le segment du logement des seniors. Elle permet une meilleure diversification des locataires et étend le champ d'action de la Société dans un marché qui a tendance à se structurer au niveau européen. Cette première opération à l'étranger faisait également suite aux changements de réglementation belge qui venaient d'ouvrir le marché européen aux SIR résidentielles. Par ailleurs, la Société inscrit ses ambitions concernant le logement des seniors dans le contexte de l'Europe de l'Ouest (voir la section

« facteurs de risques » de ce rapport financier annuel). Des informations sur le marché allemand du logement des seniors sont données dans la section « rapport immobilier » de ce rapport financier annuel.

b. Les immeubles à appartements

Aedifica détient des immeubles à appartements, de préférence sans copropriété, situés dans les quartiers animés, centraux et facilement accessibles des principales villes belges, et surtout à Bruxelles. Majoritairement résidentiels, ils peuvent cependant comporter une partie de bureaux ou de surfaces commerciales puisqu'ils sont situés dans des zones urbaines qui privilégient la mixité.

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

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

c. Les hôtels et autres

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

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

Vu la réglementation relative au précompte mobilier réduit applicable aux dividendes distribués par Aedifica (voir la section « facteurs de risques » du rapport financier annuel), les hôtels, qui ne sont pas des investissements résidentiels à proprement parler, ne constituent plus pour Aedifica qu'un secteur résiduaire non stratégique.

Ce secteur comprend aussi d'autres petits immeubles (bureaux et réserves foncières) qui, dans le reporting, sont regroupés avec les hôtels.

1.2. Politique de croissance

Aedifica suit une politique de croissance; entre le 31 décembre 2006 et le 31 décembre 2014, Aedifica a réussi à se hisser de la 36^{ème} à la 8^{ème} place dans le classement des 100 plus gros portefeuilles immobiliers en Belgique (selon le « Investors Directory 2015 », édité par Expertise BVBA en janvier 2015). Elle entend poursuivre sa croissance afin de bénéficier des avantages liés à la taille, à savoir :

- une meilleure liquidité, ce qui constitue un critère important pour les investisseurs ;
- une meilleure diversification des risques ;
- une capacité de saisir plus facilement les opportunités de marché ;
- une amélioration de la gestion du portefeuille en s'entourant de collaborateurs et de partenaires de haut niveau ;
- des revenus plus prévisibles ;
- 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 et évalue en permanence les besoins générés par l'évolution démographique. Les nouveaux secteurs qui pourraient intéresser la SIR devraient être de nature résidentielle, en combinant des fonctions de logements avec des fonctions de soins et/ou d'accueil.

Aedifica étudie également la possibilité d'investir dans d'autres marchés géographiques que la Belgique et l'Allemagne, en se focalisant sur le logement des seniors.

8^{ème}

position dans le top 100
immobilier en Belgique
(36^{ème} en 2006)



**Service-Residenz
Schloss Bensberg**
Logement des seniors -
Bergisch Gladbach
(Allemagne)

2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2015

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2015

L'événement le plus marquant de l'exercice est sans conteste l'augmentation de capital réalisée à la fin de l'exercice 2014/2015. Le 11 juin 2015, Aedifica a en effet lancé une augmentation de capital en numéraire avec droits d'allocation irréductible pour un montant brut de 153 millions €, avec pour objectif principal de se doter de moyens financiers nouveaux en augmentant ses capitaux propres afin de poursuivre la stratégie de croissance de son portefeuille immobilier tout en maintenant un taux d'endettement adéquat, de l'ordre de 50 à 55 %. La SIR a ainsi émis le 29 juin 2015 3.121.318 nouvelles actions à un prix de souscription de 49,00 € par action, soit 152.944.582 € (prime d'émission comprise). Ces nouvelles actions ont été admises à la cotation le même jour et participeront au résultat de l'exercice 2015/2016.

À la clôture des marchés le 30 juin 2015, la capitalisation boursière de la société s'élevait à environ 706 millions € (contre 508 millions € le 30 juin 2014).

Dans la foulée de cette augmentation de capital, Aedifica a déjà annoncé deux nouveaux investissements dans le secteur du logement des seniors.

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

2.1.1. Acquisitions en Belgique

Portefeuille Oase (Province du Brabant flamand)

Pour rappel, le 12 juin 2014, Aedifica a annoncé un accord de principe pour l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos dans la Province du Brabant flamand, dont le site de Binkom qui a été acquis à la même date.

Le 10 juillet et le 29 août 2014, Aedifica a acquis les sociétés Woon & Zorg Vg Aarschot SPRL et Woon & Zorg Vg Tienen SPRL (entretiens absorbés par Aedifica), propriétaires des sites d'Aarschot (164 unités, répartis entre une maison de repos de 120 lits et un immeuble de résidence-services de 44 appartements)

et de Tirlemont (178 unités, dont 129 lits de maison de repos et 49 appartements de résidence-services). La valeur conventionnelle brute des deux sites (réceptionnés en juillet et août 2014) est d'environ 44 millions € (hors terrain à Tirlemont déjà acquis le 30 juin 2014). Les maisons de repos sont exploitées sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans, tandis que les résidence-services le sont dans le cadre d'une convention de mise à disposition. Le rendement initial triple net des deux sites s'élève à environ 6 %. Ils contribuent au résultat avec un loyer réduit pour la première année (« step rent »). La cession de certains appartements de résidence-services, dans le cas présent, considérés par la Société comme des actifs non stratégiques, a débuté au cours du premier trimestre 2014/2015. Au 30 juin 2015, les 44 appartements de résidence-services ont été cédés pour le site d'Aarschot et 39 cessions (sur les 49 appartements de résidence-services) ont déjà été réalisées pour le site de Tirlemont. La valeur des appartements encore à céder s'élève à moins de 2 millions €.

Maisons de repos De Notelaar (Province d'Anvers) et Overbeke (Province de Flandre-Orientale)

Le 4 décembre 2014, Aedifica a réalisé l'acquisition (via la scission partielle de la SA La Réserve Invest et via l'acquisition des sociétés Krentzen SPRL – entretiens absorbée par Aedifica - et Overbeke SPRL) de deux maisons de repos (De Notelaar située à Olen dans la Province d'Anvers totalisant 94 unités, et Overbeke située à Wetteren dans la Province de Flandre-Orientale totalisant 113 unités). Les immeubles ont été réceptionnés fin 2012 et sont exploités par Armonea sur base de contrats à long terme triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net des deux sites s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 29 millions €.

Portefeuille Vulpia (Province d'Anvers, Province du Limbourg et Province de Liège)

Le 11 décembre 2014, Aedifica a annoncé la signature de l'accord de principe pour l'acquisition de quatre sites de logement des seniors existants ou à construire répartis dans trois provinces belge. Parmi les quatre sites, la maison de repos Halmolen (Halle-Zoersel, Province d'Anvers, 140 unités) a été acquise le même jour et les sites Villa Temporis (Hasselt, Province du Limbourg, 40 unités) et La Ferme Blanche (Remicourt, Province de Liège, 61 unités) sont entrés dans le portefeuille consolidé le 18 décembre 2014 via l'acquisition des sociétés Villa Temporis SCRL et Michri SA. Ces sites sont exploités sur base d'emphytéoses triple

net de 27 ans. Le rendement initial triple net des trois sites est estimé à moins de 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 27 millions €. Des projets d'extension et de rénovation sont prévus pour les sites Villa Temporis et La Ferme Blanche pour porter leur capacité à respectivement 103 et 90 unités. Le quatrième site fait l'objet d'une convention sous conditions suspensives conclue le 18 décembre 2014 pour l'acquisition future (avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société RL Invest SA, propriétaire de l'immeuble (en construction) de résidence-services et de maison de repos Leopoldspark (Leopoldsborg, Province du Limbourg), qui totalisera 150 unités. La valeur conventionnelle totale du site après travaux s'élèvera à environ 20 millions € avec un rendement initial triple net estimé à moins de 6 %.

Ce portefeuille d'une capacité actuelle de 241 unités résidentielles pourra à terme, après réalisation des projets, comporter 483 unités.

2.1.2. Acquisitions en Allemagne

8 maisons de repos (Rhénanie-du-Nord-Westphalie et Basse-Saxe)

Le 16 décembre 2014, Aedifica a acquis le contrôle de trois sociétés (Aedifica Luxembourg I, II et III SARL) propriétaires de huit maisons de repos situées en Rhénanie-du-Nord-Westphalie et en Basse-Saxe (en Allemagne) totalisant 642 lits. Toutes les maisons de repos sont des constructions récentes qui ont été érigées entre 2009 et 2011. Les contrats de location prennent la forme de baux à long terme non résiliables d'une durée de 25 ans. Il s'agit de baux de type double net, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. Aedifica bénéficie néanmoins d'une garantie triple net de 10 ans pour l'entretien des immeubles. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7 % pour une valeur conventionnelle de plus de 60 millions €. Les huit sites contribuent au résultat avec un loyer réduit pour la première année (« step rent »).

4

projets de développement
réceptionnés en 2014/2015

Complexe d'appartements de résidence-services Service-Residenz Schloss Bensberg (Rhénanie-du-Nord-Westphalie)

Le 17 décembre 2014, Aedifica a annoncé la signature devant notaire de l'achat d'un complexe d'appartements de résidence-services en Rhénanie-du-Nord-Westphalie (en Allemagne). Cet acte était soumis aux conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles en Allemagne. Celles-ci ayant été levées en 2015, le prix d'acquisition a été payé et la jouissance des immeubles a été acquise par Aedifica SA avec effet au 1^{er} mars 2015. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

Le complexe est composé de 87 appartements, 8 surfaces commerciales dont une piscine, et 99 parkings souterrains.

Les immeubles qui ont été acquis par Aedifica font l'objet de deux baux, à savoir :

- Un bail de 7 ans fixe (avec une clause de prolongation de 5 ans) conclu avec le vendeur du site, l'assureur Aachen-Münchener Lebensversicherung : ce bail concerne 18 appartements. Ils sont loués par AachenMünchener afin de loger ses employés pendant leur séjour dans son centre de formation établi sur le site.
- Un bail de 25 ans fixe avec Schloss Bensberg Management GmbH (« SBM ») : ce bail concerne tous les immeubles (à l'exception des 18 appartements loués à Aachen-Münchener) exploités par SBM en tant que « résidences-services » destinées aux personnes âgées. SBM sous-loue les appartements et les commerces aux occupants. Il est prévu que le bail de SBM intègre les appartements loués à AachenMünchener, au cas où le bail concernant ces derniers devait prendre fin.

Le rendement locatif initial attendu du complexe s'élève à environ 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 14 millions €.

2.1.3. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

Maison de repos Eyckenborch (Province du Brabant flamand, Belgique)

Les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos Eyckenborch à Gooik ont été achevés au cours du premier trimestre 2014/2015. Le site a désormais une capacité de 142 résidents, contre 78 avant les travaux.

Immeuble de résidence-services Klein Veldeken (Province du Brabant flamand, Belgique)

Les travaux d'extension l'immeuble de résidence-services Klein Veldeken à Asse ont été achevés au cours du deuxième trimestre 2014/2015. Le site, dont l'exploitation a été transférée à un opérateur spécialisé, a désormais une capacité de 58 unités, contre 41 avant les travaux.

Maison de repos Residentie Sporenpark (Province de Limbourg, Belgique)

Le 28 avril 2015, Aedifica a annoncé la réception de la nouvelle maison de repos Residentie Sporenpark à Beringen (province du Limbourg).

Residentie Sporenpark comprend 110 lits agréés et 17 appartements de résidence-services. Le site est exploité par le groupe Senior Living Group (filiale du groupe Korian – Medica, un acteur européen de référence dans le monde des soins aux seniors), sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le montant d'investissement s'est élevé à environ 17 millions € (y compris terrain), générant un rendement locatif initial triple net d'environ 6 %.

Pour rappel, la construction de Residentie Sporenpark a débuté en 2013, comme annoncé dans le communiqué de presse du 18 décembre 2012, et s'inscrit dans un projet plus vaste, dénommé be-MINE, situé sur l'ancien site minier de Beringen-Mijn. Ce projet vise le redéveloppement touristique et récréatif du site par l'association équilibrée de plu-

sieurs fonctions urbaines comme le logement, le travail et le shopping. Le projet de quartier résidentiel Houtpark regroupe des logements variés : des maisons unifamiliales, des appartements, une maison de repos et des appartements de résidence-services. Aedifica est ravie d'avoir pu participer à ce projet ambitieux par le développement de Residentie Sporenpark.

Maison de repos 't Hoge (Province de Flandre-Occidentale, Belgique)

Les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos 't Hoge à Courtrai ont été achevés au cours du dernier trimestre 2014/2015. Le site a désormais une capacité de 79 résidents, contre 26 avant les travaux.

2.1.4. Projets en cours

Le rapport immobilier du présent rapport financier annuel comprend un tableau décrivant les projets en cours au 30 juin 2015.

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- Salve (redéveloppement et rénovation d'une maison de repos à Brasschaat) ;
- Helianthus (extension d'une maison de repos à Melle) ;
- Marie-Louise (rénovation et reconversion en appartements de résidence-services à Wemmel) ;
- Villa Temporis (construction d'une maison de repos à Hasselt) ;
- Plantijn (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen) ;
- Op Haanven (extension et rénovation d'une maison de repos à Veerle-Laakdal) ;
- Au Bon Vieux Temps (construction d'une maison de repos à Mont-Saint-Guibert) ;
- 't Hoge (phase II, extension d'une maison de repos à Courtrai) ;
- Leopoldspark (construction d'une maison de repos à Leopoldsborg) ;
- Oase Aarschot Poortvelden (construction d'une maison de repos à Aarschot) ;
- Oase Glabbeek (construction d'une maison de repos à Glabbeek).

2.1.5. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2014/2015 :

- Renouvellement (15 millions €) et extension (15 millions €) de la ligne de crédit bilatérale fournie par BNP Paribas Fortis qui devait échoir le 26 août 2014 (déjà mentionné dans le rapport financier annuel 2013/2014) ;
- Entrée en vigueur d'une ligne de crédit bilatérale fournie par KBC (12 millions €) ;
- Remboursement anticipé d'une ligne de crédit fournie par BfS (5 millions €) ;
- Renouvellement (2 x 25 millions €) de la ligne de crédit bilatérale fournie par ING qui devait échoir le 11 avril 2015 ;
- Nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions € fournie par la Banque Européenne du Crédit Mutuel ;
- Nouvelles lignes de crédit bilatérales de 2 x 25 millions € fournies par Belfius ;
- Conclusion le 30 juin 2015 de la reprise (avec effet au 23 juillet 2015) par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe (« CENFE ») du crédit de 25 millions € fourni par Bayerische Landesbank.

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

— 2015/2016 :	85
— 2016/2017 :	150
— 2017/2018 :	92
— 2018/2019 :	102
— 2019/2020 :	80
— 2020/2021 :	2
— 2021/2022 :	25
— > 2022/2023 :	14
	550

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

2.1.6. Autres événements

Cession de l'immeuble semi-industriel Bara (Bruxelles, Belgique)

Le 12 février 2015, l'immeuble semi-industriel Bara, présenté au 31 décembre 2014 parmi les actifs détenus en vue de la vente, a effectivement été cédé, pour un prix de l'ordre de 0,6 million €. Cette cession a généré une plus-value nette de plus de 50 % par rapport à la dernière juste valeur déterminée par l'expert indépendant de la Société.

Obtention du statut de société immobilière réglementée publique (SIR)

Le 1^{er} septembre 2014, la FSMA (Autorité des Services et Marchés Financiers) a agréé Aedifica, sous certaines conditions suspensives, en tant que société immobilière réglementée (« SIR publique »), conformément à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (« Loi SIR »).

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Aedifica qui s'est tenue le 17 octobre 2014, a approuvé de manière unanime le changement de statut de sicafi en faveur de celui de SIR publique conformément à la Loi SIR.

Comme aucun droit de retrait n'a été exercé et que toutes les conditions suspensives auxquelles la modification des statuts et l'agrément par la FSMA étaient soumis ont dès lors été remplies, Aedifica revêt depuis le 17 octobre 2014 le statut de SIR publique.

Aedifica se réjouit de bénéficier de ce nouveau statut qui lui permet de poursuivre l'exercice de ses activités dans l'intérêt de la Société, de ses actionnaires et des autres parties prenantes.

Renforcement de l'équipe

Afin de soutenir la croissance du Groupe, Aedifica a récemment renforcé son équipe en créant une nouvelle fonction de Chief Operating Officer (« COO »), une fonction de Chief Legal Officer (« CLO ») et en ouvrant une filiale de gestion immobilière en Allemagne.

Les nouvelles fonctions de COO et CLO sont commentées dans la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du présent rapport financier annuel.

Nouvelle filiale en Allemagne : Aedifica Asset Management GmbH

Aedifica dispose depuis le 1^{er} janvier 2015 d'une filiale allemande : Aedifica Asset Management GmbH. Elle conseille et soutient Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne.

Monsieur Martin Engel (47 ans), MRICS, a été chargé d'assurer la fonction de « Geschäftsführer » (gérant) de cette nouvelle filiale. Monsieur Engel a un diplôme d'administration des affaires obtenu à la Technische Universität Berlin (« Diplom-Kaufmann ») et dispose d'une large expérience en matière de financement et d'investissement. Il a précédemment été actif au sein de GE Real Estate en tant qu'investisseur et Senior Asset Manager, pendant plus de 10 ans. Depuis 2005, il y était responsable de la gestion du portefeuille de logement des seniors.

Par le biais de cette nouvelle filiale, Aedifica étend sensiblement tant sa capacité opérationnelle que sa présence sur le marché allemand.

Dividende optionnel 2013/2014

Le 24 octobre 2014, le conseil d'administration d'Aedifica a pour la première fois décidé d'offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance relative au dividende net 2013/2014 au capital de la société, en échange de nouvelles actions. Il a donc été possible de souscrire à une nouvelle action au prix d'émission de 48,45 € par l'apport de 30 coupons n° 12 de 1,6150 € net. Les actionnaires d'Aedifica ont opté pour environ 64 % de leurs actions pour l'apport de leurs droits au dividende net en échange de nouvelles actions au lieu du paiement du dividende en espèces. Ce résultat a conduit à une augmentation du capital d'Aedifica d'environ 11 millions €.

Scission partielle

Le 4 décembre 2014, l'assemblée générale extraordinaire d'Aedifica a approuvé la scission partielle de la SA La Réserve Invest par voie de transfert d'une partie de son patrimoine à la Société. Ceci a conduit à une augmentation du capital d'environ 23 millions € et à l'entrée dans le portefeuille de la Société des deux maisons de repos à Olen et Wetteren (voir section 2.1.1. ci-dessus).

A l'initiative de leur détenteur, les actions créées à cette occasion ont ensuite fait l'objet d'un placement privé rapide auprès d'investisseurs belges et internationaux, assorti d'une décote de 3,1 % par rapport au cours de clôture du 4 décembre 2014.

550 Mio€

lignes de crédit au 30 juin 2015

ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE AU COURS DE L'EXERCICE 2014/2015



Extensions et rénovations

1. Maison de repos **Eyckenborch** à Gooik
2. Immeuble de résidence-services **Klein Veldeken** à Asse
3. Maison de repos **'t Hoge** à Courtrai

Acquisitions

4. Maison de repos **Oase Aarschot Wissenstraat** à Aarschot
5. Maison de repos **Oase Tienen** à Tirlémont
6. Maison de repos **Seniorenresidenz Am Stübchenbach** à Bad Harzburg (Basse-Saxe, Allemagne)
7. Maison de repos **Seniorenresidenz Mathilde** à Enger (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)
8. Maison de repos **Die Rose im Kalletal** à Kalletal (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)



11



12



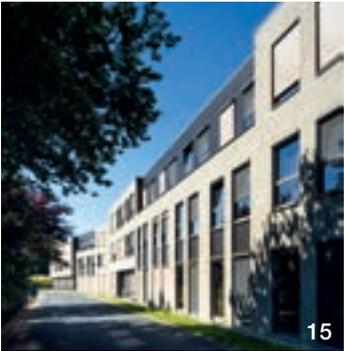
13



14



16



15

9. Maison de repos **Seniorenresidenz Kierspe** à Kierspe (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)
10. Maison de repos **Seniorenresidenz Klosterbauerschaft** à Kirchlengern (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)
11. Maison de repos **Senioreneinrichtung Haus Matthäus** à Olpe-Rüblinghausen (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)
12. Maison de repos **Bonifatius Seniorenzentrum** à Rheinbach (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)
13. Maison de repos **Senioreneinrichtung Haus Elisabeth** à Wenden-Rothemühle (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)
14. Maison de repos **De Notelaar** à Olen
15. Maison de repos **Overbeke** à Wetteren
16. Maison de repos **Halmolen** à Halle-Zoersel
17. Maison de repos **Villa Temporis** à Hasselt
18. Maison de repos **La Ferme Blanche** à Remicourt
19. Complexe d'appartements de résidence-services **Service-Residenz Schloss Bensberg** à Bergisch Gladbach (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)
20. Maison de repos **Residentie Sporenpark** à Beringen



17



18



19



20

2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2015

2.2.1. Acquisitions

Maison de repos Résidence de la Houssière (province du Hainaut, Belgique)

Le 2 juillet 2015, le conseil d'administration d'Aedifica a annoncé l'acquisition (avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société La Croix Huart SA. La Croix Huart est propriétaire du terrain sur lequel est située la maison de repos Résidence de La Houssière à Braine-le-Comte (Belgique). La Résidence de la Houssière bénéficie d'une excellente localisation dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Braine-le-Comte, une commune d'environ 20.000 habitants située à une vingtaine de kilomètres de Mons (Province du Hainaut, Belgique). La maison de repos comprend actuellement 94 lits agréés. L'immeuble initial, qui date de la fin des années 1990, a été complété par une nouvelle aile en 2006. Le site dispose par ailleurs d'une réserve foncière d'environ 1,5 ha, représentant un potentiel d'extension. Le site est exploité par la SA Résidence de la Houssière, un acteur local présent dans le monde des soins aux seniors depuis plus de 20 ans. La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Le rendement initial triple net qui sera perçu par le groupe Aedifica s'élève à environ 6 % sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans qui sera accordée à Résidence de la Houssière SA. Cette transaction se réalisera en deux phases :

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

Résidence-services Senior Flandria (Province de Flandre-Occidentale, Belgique)

Aedifica a acquis le 9 juillet 2015 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions des sociétés Senior Hotel Flandria SA et Patrimoine Flandria SA. Senior Hotel Flandria SA est propriétaire de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria situé à Bruges (Province de Flandre occidentale, Belgique). Patrimoine Flandria SA est propriétaire du terrain sur lequel est située la résidence-services. La résidence-services Senior Flandria bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Bruges, chef-lieu de la Province de Flandre Occidentale (Belgique) qui compte environ 117.000 habitants. L'immeuble, qui date de 1991, comprend actuellement 108 appartements d'une chambre et des communs (surface globale d'environ 6.500 m²). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement de seniors qui offre de nombreux services (conciergerie, protection intrusion, système d'appel, restaurant, fitness, bar, animation, coiffeur, service technique, service d'entretien) et propose différents types de soins (kinésithérapie, soins à domicile,...). La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Il est exploité par la SPRL Happy Old People (contrôlée par le groupe Armonea) sur base d'un bail à long terme de type triple net dont la durée résiduelle s'élève à environ 20 ans. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %.

3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2015

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 2015

Durant l'exercice (1^{er} juillet 2014 – 30 juin 2015), **la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** a augmenté de 218 millions €, passant d'une juste valeur de 766 millions € à 983 millions € (soit 1.005 millions € pour le

portefeuille total, y compris les projets de développement de 22 millions € et les actifs détenus en vue de la vente de 2 millions €). Cette croissance (de 28 %) provient principalement des acquisitions nettes réalisées (voir sections 2.1.1. et 2.1.2 ci-dessus), de la mise en exploitation des projets de développement achevés (voir section 2.1.3. ci-dessus) et de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+14,5 millions € ou +1,5 %). Cette appréciation, estimée par les experts indépendants, se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +13,3 millions €, ou +2,0 % ;
- immeubles à appartements : +1,1 million €, ou +0,5 % ;
- hôtels et autres : +0,1 million €, ou +0,2 %.

Au 30 juin 2015, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 153 biens, d'une surface bâtie totale de 479.000 m², constitués principalement de :

- 68 sites de logement de seniors d'une capacité de 6.492 résidents ;
- 865 appartements ;
- 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 71 % logement des seniors ;
- 22 % immeubles à appartements ;
- 7 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 88 % en Belgique dont :
 - 46 % en Flandre ;
 - 30 % à Bruxelles ;
 - 12 % en Wallonie.
- 12 % en Allemagne.

71%

part du logement des seniors dans le portefeuille

Le **taux d'occupation** (voir lexique) pour la **partie non meublée du portefeuille** (représentant 93 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) atteint 97,9 % au 30 juin 2015. Il est encore supérieur au niveau record atteint à la clôture de l'exercice précédent (97,6 % au 30 juin 2014).

Le **taux d'occupation pour la partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 78,3 % sur l'exercice 2014/2015, en légère hausse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2013/2014 (78,0 %) et par rapport au dernier taux d'occupation publié (76,8 % au 31 mars 2015). La performance de la partie meublée du portefeuille est commentée en section 3.2. ci-dessous.

Le **taux d'occupation global** du portefeuille a atteint 98 % au 30 juin 2015.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, en augmentation par rapport à celle du 30 juin 2014 (19 ans). Selon la « Belgian RREC Overview » (publiée 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 longue durée (comme les emphytéoses) du portefeuille d'Aedifica.

3.2 Compte de résultats consolidé

Les états financiers consolidés sont fournis dans le présent rapport financier annuel. Les sections suivantes du rapport de gestion consolidé analysent ces états financiers sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica. Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1^{er} juillet 2014 au 30 juin 2015. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'inscrit en hausse de 23 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 49,9 millions €, conforme aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015.

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (+9,2 millions €, soit +22,7 %, ou -0,8 % à périmètre constant) sont présentées ci-dessous :

- logement des seniors : +9,5 millions €, soit +38,7 % (ou +0,5 % à périmètre constant) ;
- Immeubles à appartements : -0,1 million €, soit -1,1 % (ou -2,0 % à périmètre constant) ;
- hôtels et autres : -0,1 million €, soit -3,5 % (ou -3,5 % à périmètre constant).

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+38,7 % à périmètre variable et +0,5 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà plus de 68 % du chiffre d'affaires et près de 87 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de la société.

Pour les appartements, la très légère diminution des revenus locatifs est due aux appartements meublés qui subissent l'amplification de la volatilité sur leur marché (due au contexte économique morose) déjà signalée dans les précédentes publications, et à la conjonction de plusieurs facteurs internes, comme :

- la modification de la politique commerciale visant à éviter graduellement les locations de moins de 3 mois,
- le fait qu'Aedifica tire parti du ralentissement conjoncturel pour procéder à des rénovations d'appartements meublés,
- les reconversions d'appartements meublés en appartements non meublés (un appartement non meublé générant par définition des revenus locatifs bruts inférieurs à ceux d'un appartement meublé).

Pour les hôtels, comme déjà mentionné dans les publications précédentes, les variations négatives découlent notamment des réductions de loyers consenties au cours des exercices précédents afin de préserver le taux d'effort des établissements concernés, et, partant, la visibilité des cash flows et la valorisation des actifs.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 49,9 millions € (+23 % par rapport au 30 juin 2014).

Le **résultat immobilier** atteint 48,3 millions € (30 juin 2014 : 39,1 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de



Seniorerie La Pairelle
Logement des seniors -
Wavre (Belgique)

50 Mio€

revenus locatifs

44,1 millions € (30 juin 2014 : 35,6 millions €), soit une marge opérationnelle (voir lexicque) de 89 % (30 juin 2014 : 88 %).

Après déduction des frais généraux de 5,4 millions € (30 juin 2014 : 4,2 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 24 % à 39,0 millions € (30 juin 2014 : 31,4 millions €), représentant une marge d'exploitation (voir lexicque) de 78 % (30 juin 2014 : 77 %). Tant le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille que la marge d'exploitation sont conformes aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015.

Notons que l'interprétation IFRIC 21 « Taxes » en vigueur pour le Groupe depuis le 1^{er} juillet 2014 a eu pour effet la prise en résultat au cours de la période d'une charge nette non-récurrente de 0,4 million € (charge supplémentaire de 0,2 million € sur la ligne « VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués », produit supplémentaire de 0,2 million € sur la ligne « V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués », charge supplémentaire de 0,4 million € sur la ligne « XIII. Autres charges immobilières »). Ceci résulte de la reconnaissance de taxes immobilières qui étaient précédemment étalées dans le temps (prises en résultat prorata temporis sur l'exercice comptable), et qui sont désormais reconnues en une fois pour la totalité de l'année civile. La Société ayant un exercice à cheval sur deux années civiles, le compte de résultats 2014/2015 comporte donc exceptionnellement l'effet net de 18 mois de taxes immobilières (6 mois relatives à l'année civile 2014 et 12 mois relatives à l'année civile 2015).

Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** d'Aedifica s'élèvent à 12,8 millions € (30 juin 2014 : 11,1 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (3,0 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est bien inférieur à celui de l'exercice 2013/2014

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

	30 juin 2015	30 juin 2014
Revenus locatifs	49.903	40.675
Charges relatives à la location	-50	-62
Résultat locatif net	49.853	40.613
Charges opérationnelles ¹	-10.831	-9.192
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	39.022	31.421
Marge d'exploitation ² (%)	78%	77%
Résultat financier hors IAS 39	-13.148	-10.965
Impôts	-376	-141
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	25.498	20.315
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	2,39	2,05
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	25.498	20.315
Impact IAS 39 ³	374	-2.990
Impact IAS 40 ⁴	19.259	3.816
Impact IAS 40 ⁵	428	0
Impact IAS 40 ⁶	-395	244
Ecart d'arrondi	1	0
Résultat net (part du groupe)	45.165	21.385
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	4,24	2,16

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

(4,0 %). En tenant compte des autres produits et charges de nature financière (dont les produits non-récurrents de 0,4 million €, détaillés en note annexe 21 des états financiers consolidés ci-joints), à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisés conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors IAS 39 et IAS 40 comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 13,1 millions € (30 juin 2014 : 11,0 millions €, comprenant des produits non-récurrents de 0,6 million € détaillés en note annexe 21 ci-jointe), conforme aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015.

Les **impôts** se composent des impôts exigibles et des impôts différés. Conformément au régime particulier des SIR, les impôts exigibles (charge de 0,4 million € ; 30 juin 2014 : charge de 0,1 million €) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica, l'impôt sur le résul-

tat généré par Aedifica à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. Ils sont conformes aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015. Les impôts différés sont commentés plus bas.

Le **résultat hors IAS 39 et IAS 40** a atteint 25,5 millions € (30 juin 2014 : 20,3 millions €), soit 2,39 € par action, sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2014 : 2,05 € par action). Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 est conforme aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015 et dépasse de 15 % le budget qui avait initialement été établi pour 2014/2015 dans le rapport de gestion consolidé 2013/2014.

Le compte de résultats comprend, en outre, des éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (compta-

bilisés conformément à la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (comptabilisés conformément à la norme IAS 39) et des impôts différés (découlant de la norme IAS 40) :

- Au cumul de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** (correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2014 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2015) prise en résultat a été de + 1,5 %, soit + 14,5 millions € (30 juin 2014 : + 0,75 % ou + 5,7 millions €). Une variation de juste valeur de +4,7 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (contre -1,8 million € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 19,3 millions € (contre +3,8 millions € pour l'exercice précédent). Les plus-values de cessions (0,4 million €, sans montant comparable au 30 juin 2014) sont aussi considérées ici.
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. Ces instruments financiers sont détaillés en note annexe 33 des états financiers consolidés ci-après. De plus, les

instruments financiers reflètent aussi les options de vente d'actions accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (relatives aux filiales acquises en décembre 2014), qui font l'objet d'une valorisation à la juste valeur (voir note annexe 56). L'**impact IAS 39** (variations de juste valeur) pris en résultat au 30 juin 2015 représente un produit de 0,4 million € (30 juin 2014 : charge de 3,0 millions €).

- Les **impôts différés** (charge de 0,4 million € au 30 juin 2015; produit de 0,2 million € au 30 juin 2014) découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont donc exclus du résultat hors IAS 39 et IAS 40.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 45,2 millions € (30 juin 2014 : 21,4 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 4,24 € (30 juin 2014 : 2,16 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR, atteint 25,4 millions € (30 juin 2014 : 20,4 millions €), en augmentation de 25 %, comme calculé dans la note annexe 50. Compte tenu du droit au dividende des actions émises au cours de l'exercice, ceci représente un montant de 2,33 € par action (30 juin 2014 : 1,99 € par action).

3.3 Bilan consolidé

Au 30 juin 2015, l'actif du bilan d'Aedifica est composé à 99 % (30 juin 2014 : 99 %) d'**immeubles de placement**, évalués conformément à la norme IAS 40 (c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants) pour un montant de 1.005 millions € (30 juin 2014 : 785 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation, y compris les actifs détenus en vue de la vente (30 juin 2015 : 983 millions € ; 30 juin 2014 : 766 millions €), en augmentation de 218 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique principalement pour 185 millions € par les opérations d'investissement (voir sections 2.1.1. et 2.1.2. ci-dessus), pour 15 millions € par les opérations de désinvestissements (voir point 2.1.6. ci-dessus), pour 30 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.3. ci-dessus) et pour 15 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (30 juin 2015 : 22 millions € ; 30 juin 2014 : 19 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2.1.4. ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 4.2 du rapport immobilier ci-dessous.

Les « **autres actifs repris dans le taux d'endettement** » représentent 1 % du total du bilan (30 juin 2014 : 1 %).

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.), et grâce aux augmentations de capital en numérique d'octobre 2010, de décembre 2012 et de juin 2015. Il s'élève à 371 millions € au 30 juin 2015 (30 juin 2014 : 270 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2015 s'élève quant à elle à 151 millions € (30 juin 2014 : 65 millions €). Pour rappel, les normes IFRS

Bilan consolidé (x1.000 €)

	30 juin 2015	30 juin 2014
Immeubles de placement (juste valeur) ²	1.005.163	784.980
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	14.073	9.678
Autres actifs	1.048	65
Total des actifs	1.020.284	794.723
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	636.193	435.278
Impact IAS 39 ¹	-37.923	-38.203
Capitaux propres	598.270	397.075
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	377.216	356.820
Autres passifs	44.798	40.828
Total des capitaux propres et du passif	1.020.284	794.723
Taux d'endettement (%)	37,0	44,9

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

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

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 :

- 636 millions € hors impact IAS 39 (30 juin 2014 : 435 millions €, comprenant encore le dividende de 19 millions € qui a entretemps été payé, en novembre 2014) ;
- ou à 598 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2014 : 397 millions €, comprenant encore le dividende de 19 millions € qui a entretemps été payé, en novembre 2014).

Au 30 juin 2015, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux SIR) s'élèvent à 377 millions € (30 juin 2014 : 357 millions €), dont 367 millions € (30 juin 2014 : 346 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la société, détaillées en note annexe 40. Le **taux d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 37,0 % au niveau consolidé (30 juin 2014 : 44,9 %) et 36,9 % au niveau statutaire (30 juin 2014 : 44,6 %) en forte diminution sous l'effet de l'augmentation de capital de juin 2015. Le taux d'endettement maximum autorisé pour les SIR étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 285 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 815 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 43 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la SIR limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 234 millions € à actif constant, 585 millions € à actif variable et -38 %.

Les **autres passifs** de 45 millions € (30 juin 2014 : 41 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2015 : 38 millions € ; 30 juin 2014 : 38 millions €).

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

Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 38,74 € par action du 30 juin 2014 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2014, et doit donc être corrigé de 1,90 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2015. Ce montant correspond au montant total du dividende (19 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2014 (10.249.083).

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 2013/2014 en novembre 2014, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 45,29 € au 30 juin 2015 contre 40,57 € par action au 30 juin 2014.

Pour comparer l'actif net au cours de bourse, il convient encore de tenir compte du détachement du coupon n° 14 qui a eu lieu le 10 juin 2015 dans le cadre de l'augmentation de capital du 29 juin 2015.

3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

Le tableau des flux de trésorerie consolidé, présenté dans les états financiers consolidés ci-joints, montre des flux de trésorerie totaux de +2,4 millions € (30 juin 2014 : +0,4 million €), issus de flux opérationnels nets de +36,6 millions € (30 juin 2014 : +34,8 millions €), de flux d'investissement nets de -84,8 millions € (30 juin 2014 : -87,1 millions €) et de flux de financement nets de +50,7 millions € (30 juin 2014 : +52,7 millions €).

3.5 Information sectorielle

3.5.1. Logement des seniors

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 34,1 millions € (30 juin 2014 : 24,6 millions €) ou 68 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Les baux étant généralement de type triple net (voir lexique), le résultat d'exploitation des immeubles est quasi identique aux revenus locatifs. La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 694 millions € (30 juin 2014 : 482 millions €), soit 71 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

3.5.2. Immeubles à appartements

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 11,9 millions € (30 juin 2014 : 12,1 millions €) ou 24 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 7,0 millions € (30 juin 2014 : 7,1 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 214 millions € (30 juin 2014 : 210 millions €), soit 22 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

3.5.3. Hôtels et autres

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 4,0 millions € (30 juin 2014 : 4,1 millions €) ou 8 % 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 3,9 millions € (30 juin 2014 : 4,1 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 2014 : 73 millions €), soit 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

Taux d'endettement (%)



153 Mio€

augmentation de capital en
numéraire du 29 juin 2015

Actif net par action (en €)

	30 juin 2015	30 juin 2014
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende 2013/2014, hors IAS 39	45,29	40,57
Impact IAS 39	-2,70	-3,73
Actif net après répartition du dividende 2013/2014	42,59	36,84
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	14.045.931	10.249.083

Proposition d'affectation (en €)

	30 juin 2015	30 juin 2014
A. Résultat net	39.443.874	18.582.056
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	14.653.035	-946.941
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	13.897.832	1.798.704
- exercices antérieurs	0	0
- réalisation de biens immobiliers	427.591	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	0	-1.375
- exercices antérieurs	0	0
4. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)		
- exercice comptable	0	0
- exercices antérieurs	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
- exercice comptable	461.498	-2.988.644
- exercices antérieurs	0	0
6. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)		
- exercice comptable	0	0
- exercices antérieurs	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-133.886	244.374
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1^{er}, al. 1^{er}	20.341.185	16.322.646
D. Rémunération du capital - autre que C	1.508.041	3.150.612
E. Résultat à reporter	2.941.613	55.739

4. Affectation du résultat

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 23 octobre 2015 d'approuver les comptes annuels au 30 juin 2015 d'Aedifica SA (dont un résumé est fourni dans le chapitre « Comptes annuels statutaires abrégés » du présent rapport financier annuel) et de distribuer un dividende brut de 2,00 € par action conforme à la prévision publiée dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015, et supérieur à la prévision initiale publiée dans le rapport financier annuel 2013/2014 (1,93 € par action). Le pay-out ratio statutaire se limite dès lors à 86 %.

La retenue de précompte mobilier est de 15 % depuis le 1^{er} janvier 2013. Le lecteur se référera utilement à la section 5.2 du chapitre « Documents permanents » du rapport financier annuel pour le traitement fiscal des dividendes et à la section 4.2. du chapitre « Facteurs de risque » pour la pérennité du taux de précompte mobilier.

Sur base du nombre d'actions en circulation au 30 juin 2015, tenant compte des droits y attachés, le résultat statutaire de l'exercice 2014/2015 serait affecté comme présenté dans le tableau [ci-avant].

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

Le dividende proposé sera payable, après approbation par l'assemblée générale des actionnaires, à partir du 30 octobre 2015 (« payment date » du coupon 14 relatif à l'exercice 2014/2015). Le dividende sera versé par transfert bancaire à partir

de la même date. L'« ex-date » du coupon 14 était le 11 juin 2015, ce coupon ayant déjà été détaché dans le cadre de l'augmentation de capital de juin 2015. Le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'élèvera à 1,70 €.

5. Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)

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

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

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

Les risques suivants sont présentés en détail dans la section « Facteurs de risque » du rapport annuel : risques de marché (risque économique, risque lié au marché immobilier, risque d'inflation, risque de concentration des opéra-

teurs 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 37 de la loi du 12 mai 2014 (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 38 de la même loi). Au cours de l'exercice 2014/2015, 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.

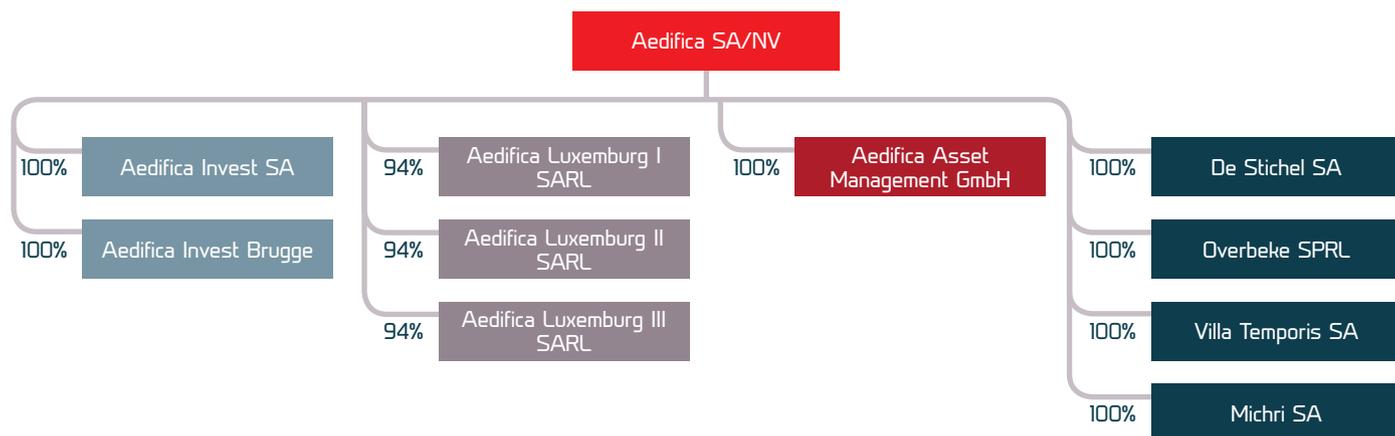
8. Participations

Aedifica SA détient six filiales stables au 30 juin 2015, dont deux établies en Belgique, trois au Luxembourg et une en Allemagne.

— 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.

2,00 €
dividende brut pour l'exercice
2014/2015



– Luxembourg

- Aedifica Luxembourg I SARL est contrôlée à 94 % par Aedifica SA. Cette filiale détient trois immeubles situés en Allemagne.
- Aedifica Luxembourg II SARL est contrôlée à 94 % par Aedifica SA. Cette filiale détient trois immeubles situés en Allemagne.
- Aedifica Luxembourg III SARL est contrôlée à 94 % par Aedifica SA. Cette filiale détient deux immeubles situés en Allemagne.

– Allemagne

- Aedifica Asset Management GmbH est contrôlée à 100 % par Aedifica SA. Cette filiale conseille et soutient Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne.

En outre, Aedifica détient (avec Aedifica Invest SA) encore à cette date quatre filiales en Belgique détenant des actifs immobiliers ; ces filiales sont destinées à être absorbées par Aedifica au cours des prochains mois. Il s'agit de De Stichel SA, Overbeke SPRL, Villa Temporis SA et Michri SA.

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

9. Recherche et développement

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

10. Actions propres

Aedifica applique les normes IFRS tant pour l'établissement de ses états financiers consolidés que pour ses comptes statutaires. Conformément à la norme IAS 32 et au schéma des comptes prévu à l'annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, les actions propres détenues par Aedifica sont présentées en déduction des capitaux propres. Au 30 juin 2015, le groupe Aedifica ne détenait aucune action propre.

Par ailleurs, au 30 juin 2015, Aedifica SA bénéficie de gages portant sur des actions de la société, constitués dans le cadre d'acquisitions d'immeubles. Ces gages sont détaillés en note annexe 45.3.2 des états financiers consolidés ci-joints.

11. Perspectives pour 2015/2016

Les prévisions établies par le conseil d'administration formant le budget pour l'exercice 2015/2016 ont déjà fait l'objet d'une publication dans la note d'opération de l'augmentation de capital de juin 2015. Cette note d'opération mentionne que « sauf en cas de circonstances imprévues, la Société vise à octroyer un dividende brut de 2,05 € par action pour l'exercice 2015/2016. Cette estimation est bien sûr faite sous réserve d'approbation par l'assemblée générale ordinaire qui décidera en principe le 28 octobre 2016 du dividende qui sera distribué pour l'exercice 2015/2016. »

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

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

- La focalisation de la stratégie de la Société sur le segment du logement des seniors en Europe de l'Ouest, en combinaison avec la diversification de ses investissements, tant dans le secteur du logement des seniors que dans le secteur des immeubles à appartements dans les grandes villes belges lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Notons cependant que les revenus des immeubles à appartements meublés et des hôtels sont les plus sensibles à la conjoncture.
- Grâce à ses investissements dans le logement des seniors, Aedifica bénéficie de revenus locatifs à long terme indexés générant des rendements nets élevés. La durée résiduelle moyenne de la totalité de ses baux, qui atteint 20 ans, lui confère une très bonne visibilité sur la majeure partie de ses revenus futurs à long terme.
- Ses investissements en appartements lui offrent un potentiel de plus-values.
- Le financement externe du portefeuille immobilier (y compris les engagements pour les projets de développement) est assuré par des lignes de crédit de 550 millions € dont seuls 85 millions € arriveront à échéance d'ici la fin de l'exercice

20 ans

durée résiduelle moyenne
des baux



De Notelaar
Logement des seniors -
Olen (Belgique)



Seniorenie de Maretak
Logement des seniors -
Halle (Belgique)

2015/2016. A ce jour, les tirages sur ces lignes de crédit sont quasi totalement couverts par des instruments de couverture.

- Avec un taux d'endettement consolidé de 37,0 % au 30 juin 2015 (très éloigné du maximum légal de 65 % s'imposant aux SIR et du maximum contractuel de 60 % résultant des conventions bancaires), Aedifica jouit d'une bonne solvabilité, soutenue d'ailleurs par la stabilité de la juste valeur dont le patrimoine immobilier de la Société a fait preuve depuis 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 (représentant environ 138 millions € d'engagements au 30 juin 2015, dont approximativement 118 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de quatre ans) et de réaliser de nouveaux investissements.

La prévision de dividende pour l'exercice 2015/2016, telle que publiée dans la note d'opération susmentionnée, reste inchangée à 2,05 € brut par action, en augmentation par rapport au dividende proposé pour l'exercice 2014/2015.

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 25 août 2014 : Rémunération du management exécutif

« 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.

M. Pierre Iserbyt, président du comité de nomination et de rémunération, 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 2013/2014 consiste en un montant (brut) individuel équivalent à maximum 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. La proposition des montants effectifs a été fonction d'une appréciation globale par le comité, conformément aux objectifs quantitatifs et qualitatifs mentionnés dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2012/2013 et consignés dans les avenants aux conventions de

management signés le 2 septembre 2013. Pour rappel, la rémunération ne peut être accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 85 %. Toujours pour rappel, les critères retenus (et leur pondération) pour l'attribution de la rémunération variable étaient les suivants : le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (25 %), la croissance du portefeuille immobilier (25 %), les loyers (10 %), 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 %). Le comité a estimé que le management exécutif avait réalisé les objectifs qui lui avaient été fixés et a proposé d'attribuer 147.000 € au CEO et 108.000 € au CFO au titre de rémunération variable.

- (ii) En ce qui concerne l'exercice 2014/2015, le comité propose que la rémunération variable soit égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. Elle ne sera toutefois accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 85 %. Son montant sera déterminé sur base d'objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés et évalués par le conseil d'administra-

tion. 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 (25 %), la croissance du portefeuille immobilier en ce compris l'internationalisation des activités du groupe (30 %), la marge d'exploitation (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (25 %), et la gestion des équipes (20 %).

(iii) En ce qui concerne l'exercice 2015/2016, le comité propose que la rémunération variable soit égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension, sur base de critères d'attribution qui seront déterminés ultérieurement.

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

En exécution de la décision du conseil d'administration du 24 octobre 2014 pour augmenter le capital, dans le cadre du capital autorisé par apport en nature et du dividende optionnel (voir section 2 du présent rapport de gestion consolidé), le capital a été augmenté le 24 novembre 2014 à concurrence de 5.763.329,48 € pour le porter de 270.451.483,52 € à 276.214.813,00 € par voie d'apport en nature. 218.409 actions nouvelles sans désignation de valeur nominale, ont été émises, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

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

Suite à une décision du conseil d'administration du 9 juin 2015 en vue de la souscription des actions, et suite à la constatation par les administrateurs le 29 juin 2015 que l'augmen-

tation de capital a en effet eu lieu, le capital (voir section 2 du présent rapport de gestion consolidé) a, dans le cadre du capital autorisé, été augmenté le 29 juin 2015 à concurrence de 82.364.664,56 € pour le porter de 288.276.325,94 € à 370.640.990,50 € par voie d'apport en numéraire avec suppression du droit de préférence et attribution de droits d'allocation irréductible. 3.121.318 actions nouvelles sans désignation de valeur nominale, ont été émises, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes. Ces actions participent à partir du 1^{er} juillet 2015 au résultat de la société de l'exercice 2015/2016.

Un commentaire approprié portant sur les conditions et les conséquences effectives de cette augmentation de capital à l'occasion de laquelle le droit de préférence a été supprimé et le droit d'allocation irréductible a été attribué, est repris dans le rapport spécial du conseil d'administration du 9 juin 2015 conformément à l'article 596 du Code des sociétés.

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 De Morgen du 18 octobre 2012, de L'Echo du 2 mars 2011, de De Tijd du 26 juin 2010 et d'Expertise News du 4 décembre 2009).

Aedifica s'attache à favoriser le développement personnel de ses collaborateurs en leur offrant un environnement de travail adapté à leurs besoins, motivant et confortable, identifiant et contribuant au renforcement de leurs talents, tout en favorisant la diversité et l'égalité des chances. Au 30 juin 2015, l'équipe se composait de 34 équivalents temps plein, soit 35 personnes (38 personnes au 30 juin 2014, dont 2 étudiants) dont 19 femmes et 16 hommes, ou 24 employés et 11 ouvriers. Aedifica a enregistré au cours de l'exercice une moyenne de 19 heures de formation par équivalent temps plein (13 heures au 30 juin 2014). La moyenne d'âge de l'équipe est de 40 ans, inférieure à celle au 30 juin 2014 (41 ans).

Aedifica relève des commissions paritaires 100 (ouvriers) et 200 (employés). La rémunération proposée par Aedifica reste positionnée par référence aux rémunérations de marché pour des fonctions similaires. Elle comprend pour l'exercice 2014/2015 un plan pour l'octroi d'avantages non récurrents liés aux résultats de l'entreprise, comme cela a été le cas depuis 2008/2009. Par ailleurs, d'autres avantages récurrents sont offerts, tel qu'un plan d'assurance groupe à contributions définies et une couverture hospitalisation.

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

14.3 Aspects éthiques et sociétaux

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

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, hôtel Martin's Klooster à Louvain), 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, Francfort), contribuant à l'investissement étranger sur le marché belge des capitaux.

Aedifica a participé aux débats relatifs au secteur des sicafi (via le groupe de travail sicafi organisé au sein du Belgian Association of Asset Managers ou BEAMA), et plus récemment à la nouvelle législation concernant les sociétés immobilières réglementées, et est membre de l'Association Belge des Sociétés Cotées (ABSC). Elle est aussi membre de

l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPS) et sponsorise les fédérations et associations d'investissement VFB et FEDINVEST.

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'Université Libre de Bruxelles.

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

15.1 Structure du capital social

15.1.1 Capital souscrit et libéré

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions, sans désignation de valeur nominale : toutes les actions sont entièrement souscrites et libérées. Au 30 juin 2015, le capital social était fixé à 370.640.990,50 €, représenté par 14.045.931 actions représentant chacune 1/14.045.931^{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 modulé, à la suite de l'émission de nouvelles actions. Les 3.121.318 nouvelles actions émises le 29 juin 2015 n'ont pas droit au dividende de l'exercice 2014/2015, mais participeront au résultat à partir du début de l'exercice 2015/2016.

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



Ter Venne
Logement des seniors -
Sint-Martens-Latem
(Belgique)

34

équivalents temps plein

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

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

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

La totalité des 14.045.931 actions Aedifica sont cotées sur le marché continu de Euronext Brussels.

15.3 Droits de contrôle spéciaux

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

15.4 Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'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 2015, Aedifica ne détenait aucune action propre.

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

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

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

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

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. Il sera proposé aux actionnaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 23 octobre 2015 (l'assemblée générale extraordinaire du 6 octobre 2015 sera en effet probablement une assemblée de carence) de porter la durée maximale des mandats à 4 ans.

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

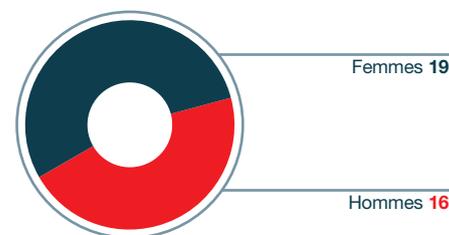
En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus proche réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre des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

Mixité chez Aedifica



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 € 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 2.981.559,18 €.

Il sera proposé aux actionnaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 23 octobre 2015 (l'assemblée générale extraordinaire du 6 octobre 2015 sera en effet probablement une assemblée de carence) de porter le capital autorisé à 370.000.000,00 €.

De plus, Aedifica peut, suivant l'article 6.2. des statuts, acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par le Code des sociétés, moyennant communication de l'opération à la FSMA. Les actions propres prises en gage au 30 juin 2015 sont commentées en section 10 du présent rapport de gestion consolidé.

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

Les conventions de crédit du 26 août 2011, 11 juillet 2012, 27 juin 2013, 5 août 2013 et 10 juillet 2014 (crédits bilatéraux conclus avec BNP Paribas Fortis), les conventions de crédit du 24 octobre 2011, 25 juin 2012, 4 avril 2013 et 28 avril 2014 et 8 octobre 2014 (crédits bilatéraux conclus avec ING Belgique) et la convention de crédit du 7 mai 2013 (crédit bilatéral conclu avec Banque Degroof) comportent une clause prévoyant que toutes les sommes dues par Aedifica en vertu de ces conventions, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, deviendront immédiatement et sans préavis exigibles et toutes obligations encore à exécuter par les banques seront immédiatement résiliées de plein droit sauf accord contraire et unanime des banques, en cas de changement de contrôle d'Aedifica, le contrôle étant ici défini comme la détention par un actionnaire de minimum 50 % du capital plus une action ou de minimum 50 % des droits de vote plus un droit de vote.

Les conventions de crédit conclues le 23 janvier 2012 et le 19 juin 2014 avec KBC Bank comportent une clause de dénonciation du crédit s'il y a modification substantielle de la structure de l'actionariat susceptible d'avoir une incidence sur la composition des organes de direction ou sur l'appréciation globale du risque par la banque.

La convention de crédit conclue le 26 juin 2013 avec Banque LB Lux (dont l'activité a été reprise le 1^{er} juillet 2014 par sa société-mère Bayerische Landesbank) comporte une clause de dénonciation du crédit en cas de changement de contrôle d'Aedifica, le contrôle étant défini par référence à la participation dans le capital d'Aedifica (plus de 50 %) ou par référence au droit ou à la possibilité de contrôler, directement ou indirectement, la gestion de la société ou la composition de la majorité de son conseil d'administration. La convention de crédit conclue le 30 juin 2015 avec la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Nord France Europe (« CENFE »), qui prend effet le 23 juillet 2015 et qui acte la reprise par CENFE du crédit accordé par Bayerische Landesbank comporte une clause identique.

Les conventions de crédit conclues le 6 juin 2014 et le 13 novembre 2014 avec Banque Européenne du Crédit Mutuel comportent une clause de dénonciation du crédit en cas de changement de contrôle d'Aedifica au bénéfice d'un ou plusieurs investisseurs agissant de concert, le contrôle et l'action de concert étant définis par référence au Code des sociétés.

La convention de crédit conclue le 27 novembre 2014 avec Belfius Banque SA comporte une clause de dénonciation du crédit en cas de modification de l'administration de la Société ou si l'un des membres ou associés actifs ou solidairement responsables ou l'un des actionnaires majoritaires se retire ou décède.



Hestia
Logement des seniors -
Wemmel (Belgique)

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 SIR est composé de trois administrateurs non exécutifs, dont deux administrateurs qui répondent aux critères d'indépendance de l'article 526 ter du Code des sociétés. Tant Mme Brigitte Gouder de Beaufregard que Mme Hilde Laga :

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

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

8° ne sont pas membres exécutifs de l'organe de gestion d'une autre société dans laquelle M. Stefaan Gielens et/ou M. Jean Kotarakos 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 [106 à 121] du présent rapport financier annuel.

Fait à Bruxelles, le 2 septembre 2015.

EPRA¹

12,5%

pondération dans l'indice
EPRA belge

2%

EPRA Taux de vacance locative

2,39 €/action

EPRA Résultat

1. Les données dans ce chapitre ne sont pas requises par la réglementation sur les SIR et ne sont pas soumises au contrôle de la FSMA et du commissaire.



EPRA

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

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

Aedifica est reprise dans l'indice européen et belge avec une pondération de l'ordre de respectivement 0,3 % et 12,5 %.

Le conseil d'administration de l'European Public Real Estate Association (« EPRA ») a publié, en août 2011, une mise à jour du rapport intitulé « EPRA Reporting : Best Practices Recommendations » (« EPRA Best Practices »). Le rapport est disponible sur le site de l'EPRA (www.epra.com).

Ce document reprend ces recommandations en termes de définition des principaux indicateurs de performance financière applicables aux sociétés immobilières cotées. Aedifica s'inscrit dans cette tendance à la standardisation du reporting visant à améliorer la qualité et la comparabilité de l'information, et fournit aux investisseurs la plupart des recommandations formulées par l'EPRA.

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



« L'inclusion dans les indices EPRA a toujours constitué pour Aedifica un objectif important, atteint en 2013. Il s'agit d'une reconnaissance de sa volonté d'amélioration permanente, facilitant l'accès à de nouveaux investisseurs potentiels, attirés par le succès de la société. »

Stefaan Gielens, CEO

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

	30 juin 2015	30 juin 2014
EPRA Résultat (en €/action)	2,39	2,05
EPRA VAN (en €/action)	45,46	40,55
EPRA VANNN (en €/action)	42,44	36,61
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,1	5,2
EPRA RIN ajusté (en %)	5,1	5,2
EPRA Taux de vacance locative (en %)	2	2
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	22	23
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	22	22

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

		30 juin 2015	30 juin 2014
EPRA Résultat	x €1.000	25.499	20.315
Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	€/ action	2,39	2,05
EPRA VAN	x €1.000	638.518	415.561
Valeur de l'Actif Net (VAN) ajusté pour tenir compte des immeubles de placement à la juste valeur et excluant certains éléments qui ne sont pas supposés s'intégrer dans un modèle financier d'investissement immobilier à long terme	€/ action	45,46	40,55
EPRA VANNN	x €1.000	596.052	375.220
EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs des instruments de couverture de la dette et des impôts différés	€/ action	42,44	36,61
EPRA Rendement Initial Net (RIN)	%	5,1	5,2
Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			
EPRA RIN ajusté	%	5,1	5,2
Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives			
EPRA Taux de vacance locative	%	2	2
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total			
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)	%	22	23
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS comprenant les coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier			
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues)	%	22	22
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS diminués des coûts directs des immeubles non loués, le tout divisé par les revenus locatifs bruts diminués des coûts du foncier			

EPRA Résultat (x1.000 €)

	30 juin 2015	30 juin 2014
Résultat IFRS (part du groupe) selon les états financiers	45.165	21.385
Ajustements pour calculer le EPRA Résultat :		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-19.259	-3.816
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	-428	0
(iii) Résultat sur vente d'actifs destinés à la vente	0	0
(iv) Taxe sur résultat sur vente	0	0
(v) Goodwill négatif / pertes de valeur sur goodwill	0	0
(vi) Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39) et effets des débouclages	-374	2.990
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	395	-244
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	0	0
EPRA Résultat (part du groupe)	25.499	20.315
Nombre d'actions	10.658.981	9.917.093
EPRA Résultat par action (EPRA EPS en €/action)	2,39	2,05

EPRA Valeur de l'actif net (VAN) (x1.000 €)

	30 juin 2015	30 juin 2014
VAN selon les états financiers (part du groupe)	598.270	377.602
VAN selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)	42,59	36,84
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	598.270	377.602
À inclure :		
(i) Réévaluation à la juste valeur des immeubles de placement	0	0
(ii) Réévaluation à la juste valeur des créances de location-financement	0	0
(iii) Réévaluation à la juste valeur des actifs destinés à la vente	0	0
À exclure :		
(iv) Juste valeur des instruments financiers	37.923	38.203
(v.a) Impôts différés	2.325	-244
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
EPRA VAN (part du groupe)	638.518	415.561
Nombre d'actions	14.045.931	10.249.083
EPRA VAN (en €/action) (part du groupe)	45,46	40,55

EPRA Valeur de l'actif triplement net (VANNN) (x1.000 €)

	30 juin 2015	30 juin 2014
EPRA VAN (part du groupe)	638.518	415.561
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-37.923	-38.203
(ii) Juste valeur de la dette	-2.218	-2.382
(iii) Impôts différés	-2.325	244
EPRA VANNN (part du groupe)	596.052	375.220
Nombre d'actions	14.045.931	10.249.083
EPRA VANNN (en €/action) (part du groupe)	42,44	36,61

EPRA Rendement initial net (RIN) et EPRA RIN ajusté (x1.000 €)

	30 juin 2015					
	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
Immeubles de placement en juste valeur	694.467	214.461	72.696	21.734	0	1.003.358
Actifs destinés à la vente (+)	1.805	0	0	0	0	1.805
Projets de développement (-)	0	0	0	-21.734	0	-21.734
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	696.272	214.461	72.696	0	0	983.429
Abattement des frais de transaction estimés (+)	23.969	5.825	2.123	0	0	31.917
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	720.241	220.286	74.819	0	0	1.015.346
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	41.038	11.866	4.538	0	0	57.442
Charges immobilières ¹ (-)	-306	-4.441	-42	-473	-115	-5.377
Revenus locatifs nets annualisés	40.732	7.425	4.496	-473	-115	52.065
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer (+)	0	0	0	0	0	0
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	40.732	7.425	4.496	-473	-115	52.065
EPRA RIN (in %)	5,7	3,4	6,0	0,0	-	5,1
EPRA RIN ajusté (in %)	5,7	3,4	6,0	0,0	-	5,1
	30 juin 2014					
	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
Immeubles de placement en juste valeur	482.401	210.128	73.260	19.191	0	784.980
Actifs destinés à la vente (+)	0	0	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	0	0	-19.191	0	-19.191
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	482.401	210.128	73.260	0	0	765.789
Abattement des frais de transaction estimés (+)	13.584	5.707	2.191	0	0	21.482
Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation	495.985	215.835	75.451	0	0	787.271
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	28.725	12.425	4.564	0	0	45.714
Charges immobilières ¹ (-)	-23	-4.447	-39	-69	-106	-4.684
Revenus locatifs nets annualisés	28.702	7.978	4.525	-69	-106	41.030
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer (+)	0	0	0	0	0	0
Revenus locatifs nets annualisés ajustés	28.702	7.978	4.525	-69	-106	41.030
EPRA RIN (in %)	5,8	3,7	6,0	0,0	-	5,2
EPRA RIN ajusté (in %)	5,8	3,7	6,0	0,0	-	5,2

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

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

	30 juin 2015						
	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs nets	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Taux de vacance (en %)
Secteur							
Logement des seniors	34.081	33.828	340.400	41.038	0	45.803	0
Immeubles à appartements	11.900	6.959	101.626	11.866	1.118	12.356 ⁴	9
Hôtels et autres	3.986	3.949	37.377	4.538	32	4.264	1
Non alloué	0	-473					
Inter-sectoriel	-114	-115					
Total des immeubles de placement en exploitation	49.853	44.148	479.403	57.442	1.150	62.423	2
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2013/2014	0	0					
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0					
Autres ajustements	0	0					
Total des immeubles de placement en exploitation	49.853¹	44.148²					

	30 juin 2014						
	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs nets	Surfaces locatives (en m ²)	Loyers contractuels ³	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Taux de vacance (en %)
Secteur							
Logement des seniors	24.565	24.546	235.232	28.725	0	32.809	0
Immeubles à appartements	12.024	7.126	101.626	12.425	947	12.238 ⁴	8
Hôtels et autres	4.132	4.094	39.208	4.564	63	4.312	1
Non alloué	0	-69					
Inter-sectoriel	-108	-106					
Total des immeubles de placement en exploitation	40.613	35.591	376.065	45.714	1.010	49.359	2
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2013/2014	0	0					
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0					
Autres ajustements	0	0					
Total des immeubles de placement en exploitation	40.613¹	35.591²					

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

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

3. Le loyer en cours à la date de clôture augmenté du loyer futur sur contrats signés au 30 juin 2014 ou au 30 juin 2015.

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

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

	30 juin 2015				30 juin 2014		Evolution des revenus locatifs nets à périmètre constant
	Revenus locatifs nets à périmètre constant	Acquisitions	Cessions	Mises en exploitation	Revenus locatifs nets ¹	Revenus locatifs nets à périmètre constant	
Secteur							
Logement des seniors	20.655	10.058	0	3.115	33.828	20.504	1 %
Immeubles à appartements	6.564	395	0	0	6.959	6.837	-4 %
Hôtels et autres	3.949	0	0	0	3.949	4.094	-4 %
Non alloué	-473	0	0	0	-473	-69	-
Inter-sectoriel	-115	0	0	0	-115	-106	-
Total des immeubles de placement en exploitation	30.580	10.453	0	3.115	44.148	31.260	-2 %
Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS							
Immeubles vendus pendant l'exercice					0	0	
Immeubles détenus en vue de la vente					0	0	
Autres ajustements					0	0	
Total des immeubles de placement en exploitation					44.148	31.260	

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

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

	30 juin 2015			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA RIN (en %)	Taux de réversion (en %)
Secteur				
Logement des seniors	696.272	13.343	5,7	10
Immeubles à appartements	214.461	1.061	6,6	-5 ¹
Hôtels et autres	72.696	125	6,0	-7
Total des immeubles de placement en exploitation	983.429	14.529	5,1	6
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
Projets de développement	21.734	4.730		
Total des immeubles de placement en exploitation	1.005.163	19.259		

	30 juin 2014			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA RIN (en %)	Taux de réversion (en %)
Secteur				
Logement des seniors	482.401	5.896	5,8	12
Immeubles à appartements	210.128	-145	7,2	-9 ¹
Hôtels et autres	73.260	-99	6,0	-7
Total des immeubles de placement en exploitation	765.789	5.562	5,2	5
Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS				
Projets de développement	19.191	-1.836		
Total des immeubles de placement en exploitation	784.980	3.816		

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

Immeubles de placement - Durée des baux

	Durée résiduelle moyenne ¹ (en années)	30 juin 2015			
		Loyer en cours des baux venant à échéance (x1.000 €)			
		A un an au plus	A plus d'un an et moins de deux ans	A plus de deux ans et moins de cinq ans	A plus de cinq ans
Secteur					
Logement des seniors	24	0	0	0	41.101
Immeubles à appartements	4	8.796	2.687	0	600
Hôtels et autres	28	89	54	0	4.115
Total des immeubles de placement en exploitation	20	8.885	2.741	0	45.816

1. Résiliation au prochain break possible.

Immeubles en construction ou en développement (en millions €)

	30 juin 2015							
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m ²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	20,7	116,1	1,9	138,4	2018/2019	± 67.000	95	8,0

	30 juin 2014							
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m ²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	19,4	205,4	3,2	228,0	2017/2018	±112.000	96	13,3

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

EPRA Ratios des coûts (x1.000 €)

	30 juin 2015	30 juin 2014
Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS	-10.881	-9.524
Charges relatives à la location	-50	-62
Récupération de charges immobilières	32	36
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.563	-1.510
Frais techniques	-1.071	-933
Frais commerciaux	-492	-549
Charges et taxes sur immeubles non loués	-131	-162
Frais de gestion immobilière	-892	-717
Autres charges immobilières	-1.588	-1.187
Frais généraux de la société	-5.355	-4.202
Autres revenus et charges d'exploitation	229	32
EPRA Coûts (charges directes de vacance incluses) (A)	-10.881	-9.254
Charges et taxes sur immeubles non loués	131	162
EPRA Coûts (charges directes de vacance exclues) (B)	-10.750	-9.092
Revenu locatif brut (C)	49.903	40.675
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance incluses) (A/C)	22 %	23 %
EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance exclues) (B/C)	22 %	22 %
Frais généraux et d'exploitation capitalisés (part des co-entreprises incluse)	20	30

Aedifica active les frais d'architectes internes.

RAPPORT IMMOBILIER

5,8%

rendement brut moyen
en juste valeur

20 ans

durée moyenne résiduelle
des baux en cours

12%

part du portefeuille
en Allemagne

1 milliard €

juste valeur des
immeubles de placement



RAPPORT IMMOBILIER

1. Le marché résidentiel

Tenant compte du fait qu'au moment de la rédaction des sections 1.1 et 1.3.1 du présent rapport immobilier, les données sur l'évolution des marchés immobiliers, telles qu'enregistrées par le SPF Economie, n'étaient disponibles que jusqu'au 31 mars 2015, le présent chapitre doit être lu en sachant que pour les sections 1.1 et 1.3.1 ci-dessous, les commentaires tiennent compte de données publiées jusqu'au 31 mars 2015.

1.1 Le marché résidentiel belge¹

Le chiffre d'affaires du marché secondaire résidentiel a connu une croissance en Flandre fin 2014 en raison de l'annonce de la modification du bonus logement. Ainsi, le chiffre d'affaires des ventes soumises aux droits d'enregistrement de maisons unifamiliales, d'appartements et de terrains à bâtir a augmenté d'environ 6 % à 31,2 milliards €. La politique de crédit des institutions financières, plus sévère en application des directives Bâle III, pèse néanmoins de plus en plus sur l'activité. Un deuxième phénomène qui s'est renforcé au cours de 2014 est la hausse des taux d'intérêt réels. Ces taux sont déterminants tant pour l'activité que pour la formation des prix. Les taux de base pour les prêts hypothécaires ont encore baissé en 2014, passant de 3,7 % au cours du premier semestre à 2,7 % en fin d'année. L'inflation a cependant connu une baisse encore plus forte : alors qu'elle s'élevait à 1,14 % en janvier, elle a diminué jusqu'à -0,38 % en décembre. Cela signifie que le taux d'intérêt réel (la différence entre les deux taux précités) a augmenté de 2,56 % en janvier à 3,08 % en décembre, pour atteindre 3,4 % en début 2015. Entre octobre 2010 et octobre 2012, ce taux était resté inférieur à 1 % pendant quasi toute la période.

1. Rédigé en néerlandais le 24 juin 2015 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de Stadim SCRL. Traduction par Aedifica.

+1,1%

augmentation des prix des appartements en Belgique

Au niveau des ventes des logements existants, 2014 semble avoir été une année record. Cette impression est cependant trompeuse puisque l'activité s'est encore érodée au cours des 3 premiers trimestres, comme en 2012 et 2013. C'est cette tendance-là qui nous paraît fondamentale. La conversion du bonus logement en Flandre en une nouvelle version moins favorable a suscité une véritable ruée au quatrième trimestre. En comparaison avec le quatrième trimestre de 2013, 6.500 maisons unifamiliales et 2.600 appartements ont été vendues en plus (représentant respectivement une croissance de + 30 % et + 18 %).

L'image est identique pour le nombre de logements mis en chantier ou pour lesquels un permis a été délivré : une croissance importante en Flandre (par exemple de 22 % pour les appartements mis en chantier) cache des chiffres plus faibles. Il est à remarquer qu'en 2014, en Wallonie aussi, plus de permis d'urbanisme ont été octroyés aux appartements qu'aux maisons unifamiliales (6.327 contre 5.711). C'est une première pour la Wallonie, notamment grâce à la reconversion d'anciens sites industriels en logements dans la région de Liège.

La somme, d'une part des ventes de maisons unifamiliales et d'appartements existants et, d'autre part, des mises en chantier de maisons unifamiliales et d'appartements, concerne en 2014 44 foyers pour mille, ce qui est égal au niveau de 44,5 en 2006 en Flandre, tandis que cette somme est en Wallonie de 28 contre 35 en 2007 et à Bruxelles de 26 contre 32 en 2006. La demande en logements locatifs connaît une hausse importante et de plus en plus de ménages bénéficiant de revenus élevés restent plus longtemps sur le marché locatif. Les prix continuent d'évoluer de manière positive : en 2014, on note une hausse de 0,7 % pour les maisons unifamiliales, de 1,1 % pour les appartements et de 1,9 % pour les terrains à bâtir. Seuls les appartements à Bruxelles et en Wallonie connaissent une légère baisse (-1 %), tandis que la Flandre connaît une nouvelle croissance de 2,6 %.

Entre 1983 et 2014, les prix des maisons ont été multipliés par 6,46, ce qui représente une hausse annuelle moyenne de 6,2 %, à comparer à une inflation moyenne de 2,15 %. Les facteurs les plus importants pour analyser cette tendance sont les suivants : hausse de l'indice des prix à la consommation (+93,21 % sur la période) et du pouvoir d'achat (hors inflation) des ménages (+57,58 %), hausse de la capacité d'emprunt en raison d'une baisse des taux d'intérêt (+98,60 %) et de l'évolution de la durée des prêts (+9,83 %). Le résultat obtenu en multipliant ces quatre facteurs entre eux (1,9321 x 1,5758 x 1,9860 x 1,0983) indique que l'indice 100 fixé en 1983 a atteint le niveau de 664 en 2014, soit à peine 2,8 % au-dessus du

> 3.000 unités

augmentation du nombre de lits
MR et MRS en Belgique en 2014

niveau de l'évolution des prix de ventes (646). Sur une période de 101 ans (1913-2014), les prix des maisons unifamiliales ont été multipliés par un facteur de 791 ce qui représente une hausse annuelle de 6,83 % à comparer à une inflation moyenne de 5,54 %.

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

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

1.2 Le marché des appartements meublés en Belgique

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

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

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

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

880.000 lits

en maisons de repos
en Allemagne

1.3 Le marché du logement des seniors

1.3.1 Belgique¹

En Belgique, le nombre de lits MR et MRS a augmenté entre le 1^{er} janvier 2014 et le 29 mai 2015 de plus de 3.000 unités pour atteindre 137.299 unités. Selon de nombreuses études, cette croissance reste toutefois en-dessous du besoin supplémentaire annuel réel. Beaucoup d'entre elles se sont essentiellement basées sur les perspectives de croissance du nombre de personnes de plus de 65 ans qui augmentera entre 2013 et 2030, passant de 17 % à 22 % de la population. Au sein de cette catégorie de personnes, la part de seniors encore autonomes connaît néanmoins une hausse considérable, de sorte que le nombre de personnes dépendantes augmente moins vite. D'après une étude néerlandaise (CBS), l'espérance de vie a augmenté au cours de la période 1980-2010, passant de 72,5 à 79 ans pour les hommes et de 79 à 83 ans pour les femmes. Le nombre d'années pendant lesquelles les seniors souffrent de problèmes de santé reste stable depuis 1990 pour les hommes (environ 15 ans) et depuis 1998 pour les femmes (environ 20 ans). De plus, la domotique et les soins à domicile jouent un rôle de plus en plus important. La durée moyenne de séjour reste, quant à elle, assez stable. Sur une période de 5 ans, le nombre de lits a augmenté de 7.700 unités. Les asbl privées s'en approprient la part du lion, à savoir 60 %. On remarque aussi qu'alors que le nombre de lits MR a baissé systématiquement entre 1997 (93.056 unités) et 2012 (62.545 unités), il a augmenté depuis 2012 pour atteindre 65.285 unités.

L'immobilier de santé en tant qu'investissement à long terme suscite de plus en plus d'intérêt. Le marché des investisseurs s'est rapidement étendu vers les assureurs et les fonds de pension pour qui les contrats à (très) long terme, qui sont en outre indexés, ont un attrait déterminant. Ceci correspond également au souhait des exploitants des établissements concernés de mener une politique axée sur le long terme. D'autres ratios financiers sont cependant plutôt retenus par ces derniers que par les investisseurs, comme l'endettement par rapport au chiffre d'affaires. Pour l'investisseur, une dette de huit fois le chiffre d'affaires (revenus locatifs) est facilement supportable, tandis que dans l'exploitation, l'endettement s'élève généralement à 25 % du chiffre d'affaires. La séparation entre l'exploitation et l'immobilier, qui existe par ailleurs dans l'hôtellerie, est dès lors une conséquence

logique. Ces deux aspects restent tout de même liés avec un partage de la rentabilité entre les deux parties : elles dépendent donc l'une de l'autre. L'immeuble constitue pour l'exploitant un « outil de production » qui ne peut à aucun moment être défaillant. Tout comme dans le secteur de l'hôtellerie, des contrats triple net sont logiquement conclus dans le secteur de l'immobilier de santé. Il est primordial pour l'exploitant que la qualité de l'immobilier soit maintenue à niveau et qu'il puisse intervenir rapidement si des actions s'imposent. Cet aspect peut tromper l'investisseur s'il croit qu'il est totalement déchargé des préoccupations concernant la gestion de l'immeuble par le contrat à très long terme conclu avec l'exploitant. La pérennité de l'exploitation et les exigences techniques de l'immeuble, ainsi que la conformité aux règlements régionaux en évolution, sont le talon d'Achille de la relation entre investisseur et exploitant. Que restera-t-il de la valeur d'un immeuble qui ne répondrait plus aux normes ? Si l'immeuble est situé dans une zone d'équipement collectif (« zone bleue »), qu'en serait-il des possibilités de réaffectation ? Si l'exploitation s'avère ne plus être suffisamment rentable en raison d'une diminution des subsides publics, d'une modification de la réglementation ou d'un loyer exagéré, alors une révision à la baisse du loyer s'imposera ou l'exploitation risquera de ne plus être possible. Le suivi de toutes les modifications et tendances nouvelles d'un point de vue technique, réglementaire ou ayant trait à l'exploitation est crucial pour l'investisseur.

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

Vu les tendances de professionnalisation plus poussée du secteur de l'exploitation des maisons de repos, d'attrait pour les investisseurs et de baisse des taux d'intérêt, les rendements locatifs bruts sont en baisse. Certaines transactions (basées sur des contrats à long terme triple net) sont actuellement conclues à des rendements de moins de 5 %. Dans ce cadre, les exigences de qualité et de polyvalence ou, de manière générale, de pérennité de l'investissement, sont d'autant plus importantes : avec des rendements de ce niveau, une erreur d'appréciation ne pardonne pas. Des tentatives sont en cours pour coupler les lieux de résidence d'autres groupes de personnes dépendantes, comme les

jeunes handicapés, à des institutions de soins aux personnes âgées, en capitalisant sur l'expérience accumulée dans ce secteur. Les services annexes comme l'accueil, le catering, etc. peuvent également être couplés, ce qui accroît la complémentarité et la flexibilité des biens immobiliers. Dans certains cas, les groupes-cibles sont tellement étroits que des institutions indépendantes ne sont pas rentables, et les tentatives décrites ci-dessus offrent dès lors de nouvelles opportunités, y compris pour des projets d'envergure locale.

1.3.2 Allemagne¹

Tendances générales

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

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

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

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

Marché des investissements

La tendance à la hausse sur le marché de l'investissement en maisons de repos de qualité s'est poursuivie en 2015. Cela se matérialise non seulement par l'augmentation de la demande d'investisseurs déjà actifs sur ce marché, mais aussi par le nombre croissant d'investisseurs internationaux qui affluent après avoir découvert ce type d'actifs sécurisés par les tendances démographiques.

Le volume de transactions en maisons de repos s'élevait à environ 881 millions € en 2014 dont grosso modo 43 % concernait des transactions de portefeuille. Il est à noter que les investisseurs étrangers représentaient 38 % du volume total des transactions (soit 310 millions €). On peut supposer que ce volume sera égalé en 2015, entre autres en raison des multiplicateurs orientés à la hausse, qui dépassent de plus en plus souvent le niveau de 15 fois les revenus locatifs.

Le vieillissement de la population et l'amélioration de l'espérance de vie touchent l'Allemagne en particulier. L'Allemagne compte environ 81 millions d'habitants, parmi lesquels environ 17 millions ont plus de 65 ans (21 %) et environ 8 millions plus de 75 ans (10 %).

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

A la fin de 2014, le rendement initial net des propriétés de premier choix est tombé à 6,25 %, soit 75 points de base au-dessous de celui de 2013. La tendance à la hausse de la demande est donc évidente.

1.4 Le marché des hôtels et autres biens immobiliers²

Par rapport à la même période (janvier – mai) de l'année dernière, le marché hôtelier belge présente dans l'ensemble une légère augmentation du taux d'occupation (à environ 70,9 %). La légère évolution positive des deux années passées s'est donc poursuivie en 2015. Le RevPar (Revenu par chambre disponible) a affiché une hausse sensible d'environ 4,5 %, ainsi que les prix moyens, en hausse de 2,1 %.

Au niveau régional, les villes d'art flamandes continuent à bien performer. Après la progression de 2013, les taux d'occupation mensuels de 2014 ont été constamment supérieurs à ceux de 2013, à l'exception de ceux du mois d'octobre. Sur base d'un taux de réponse d'environ 60 % des chambres, le taux d'occupation des hôtels à Louvain s'est élevé à environ 74 % sur cette période, avec un pic d'environ 84 % en septembre. Seulement en décembre le taux d'occupation est resté nettement sous celui de 2013. A Bruges, le taux d'occupation a été d'environ 75 % en 2014, avec un pic estival supérieur à 90 % réalisé au mois d'août.

Les travaux au nouvel hôtel Het Tafelrond (4 étoiles, 44 chambres) sur le Grote Markt à Louvain se poursuivent. L'ouverture est prévue pour fin 2015. A Bruges, aucun nouveau projet de développement hôtelier n'est connu à ce jour.

Le taux d'occupation des hôtels au Limbourg reste quasi constamment au-dessous de la moyenne des autres provinces flamandes, même s'il y a de grandes différences entre les différentes catégories d'hôtels. Ainsi, les hôtels 3 étoiles et surtout les 4 étoiles ont obtenu de bien meilleurs taux d'occupation. Dans l'ensemble, le taux d'occupation de 2014 est resté sous le niveau de celui de 2013.

Au niveau des investissements, plusieurs transactions ont été conclues au cours du premier semestre de 2015. Le groupe français Eiffage a vendu l'hôtel Sofitel Brussels Europe (5 étoiles, 150 chambres et 12 suites) à Debron Capital. L'hôtel Park Inn by Radison (3 étoiles, 140 chambres) situé près de la Gare du Bruxelles-Midi, détenu à 20 % par Eiffage, a également été vendu. Ces deux transactions représentent un volume d'investissement d'environ 36 millions €. À Anvers, KKR a acheté les hôtels Radisson Blu et Park Inn, situés sur l'Astridplein, pour un montant d'environ 48 millions €.

Le volume total investi dans la zone EMEA a atteint environ 14,5 milliards € en 2014, dépassant celui réalisé en 2013 d'environ 50 %.

1. Rédigé en anglais le 14 juillet 2015 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de CBRE GmbH. Traduction par Aedifica.
2. Rédigé en néerlandais le 25 juin 2015, par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de, de Crombrughe & Partners SA. Traduction par Aedifica.

2. Évolution du portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2015

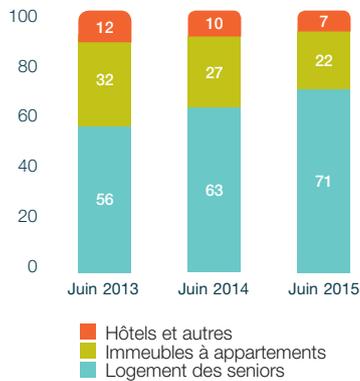
(x1.000 €)	30 juin 2015	31 mars 2015	31 déc. 2014	30 sept. 2014	30 juin 2014
Immeubles de placement en juste valeur					
Logement des seniors ²	696.272	671.638	656.278	530.267	482.401
Immeubles à appartements	214.461	211.731	210.886	210.340	210.128
Hôtels et autres	72.696	73.075	73.439	73.387	73.260
Total des immeubles de placement en exploitation en juste valeur	983.429	956.444	940.603	813.994	765.789
Projets de développement	21.734	37.209	30.114	23.831	19.191
Total des immeubles de placement en juste valeur	1.005.163	993.653	970.717	837.825	784.980
Loyers contractuels¹	57.442	56.219	55.287	47.694	45.714
Loyers contractuels + VLE sur inoccupés	58.592	57.268	56.475	48.894	46.724
Valeur locative estimée (VLE)¹	62.423	61.557	59.675	51.587	49.358
Taux d'occupation¹ des immeubles de placement (%)					
Portefeuille total (sauf appartements meublés)	97,9 %	98,0 %	97,7 %	97,3 %	97,6 %
Appartements meublés	78,3 %	76,8 %	73,2 %	71,3 %	78,0 %

1. Voir lexique.

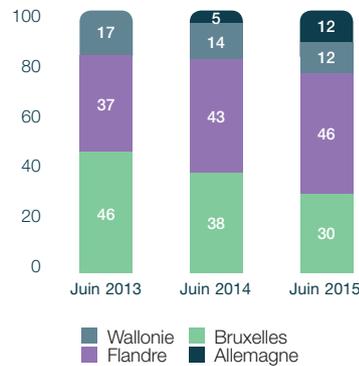
2. Y compris les actifs détenus en vue de la vente.

3. ANALYSE DU PORTEFEUILLE AU 30 JUIN 2015

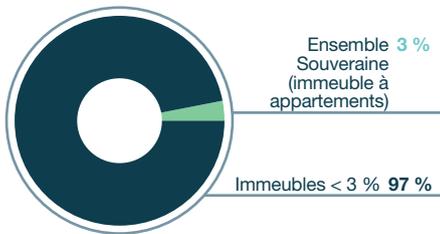
3.1 Répartition par secteur d'activité (en juste valeur)



3.2 Répartition géographique (en juste valeur)

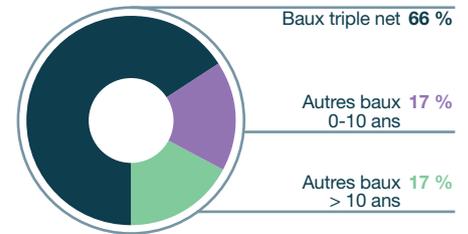


3.3 Répartition des immeubles (en juste valeur)

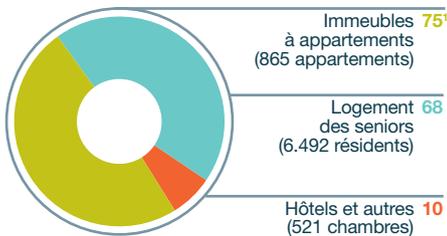


Aucun
des immeubles ne représente
plus de 3%
des actifs consolidés

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



3.4 Nombre d'immeubles par secteur d'activité



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

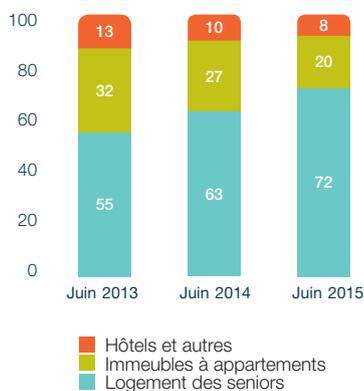
20 ans
durée résiduelle des baux

153
immeubles

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



3.7. Répartition des loyers contractuels par secteur d'activité



98 %

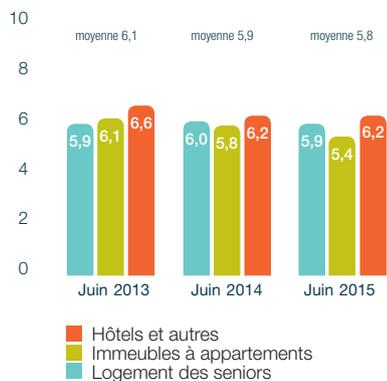
taux d'occupation global
au 30 juin 2015

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

	30 juin 2015	30 juin 2014
Logement des seniors	73 %	63 %
Belgique	58 %	57 %
Armonea	13 %	13 %
Senior Living Group ¹	15 %	16 %
Orpea	11 %	14 %
Soprim@	8 %	10 %
Oase	5 %	2 %
Vulpia	3 %	0 %
Time for Quality	1 %	0 %
Autres	2 %	2 %
Allemagne	15 %	6 %
Residenz-Gruppe Bremen	8 %	0 %
AGO	3 %	3 %
Schloss Bensberg Management	2 %	0 %
Senator	1 %	2 %
Volkssolidarität	1 %	1 %
Hôtels et autres	7 %	9 %
Martin's Hotels	5 %	6 %
Different Hotel Group	2 %	3 %
Autres locataires	20 %	28 %
Total	100 %	100 %

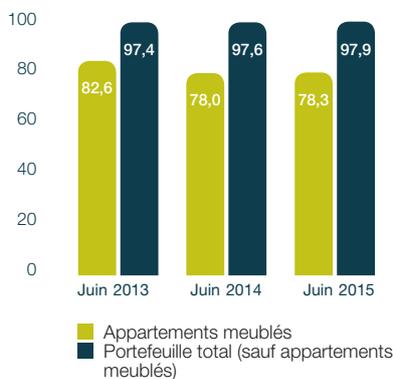
1. Groupe Korian-Medica.

3.9. Rendement brut par secteur d'activité (par rapport à la juste valeur)¹



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

3.10. Taux d'occupation¹



1. Voir lexique.

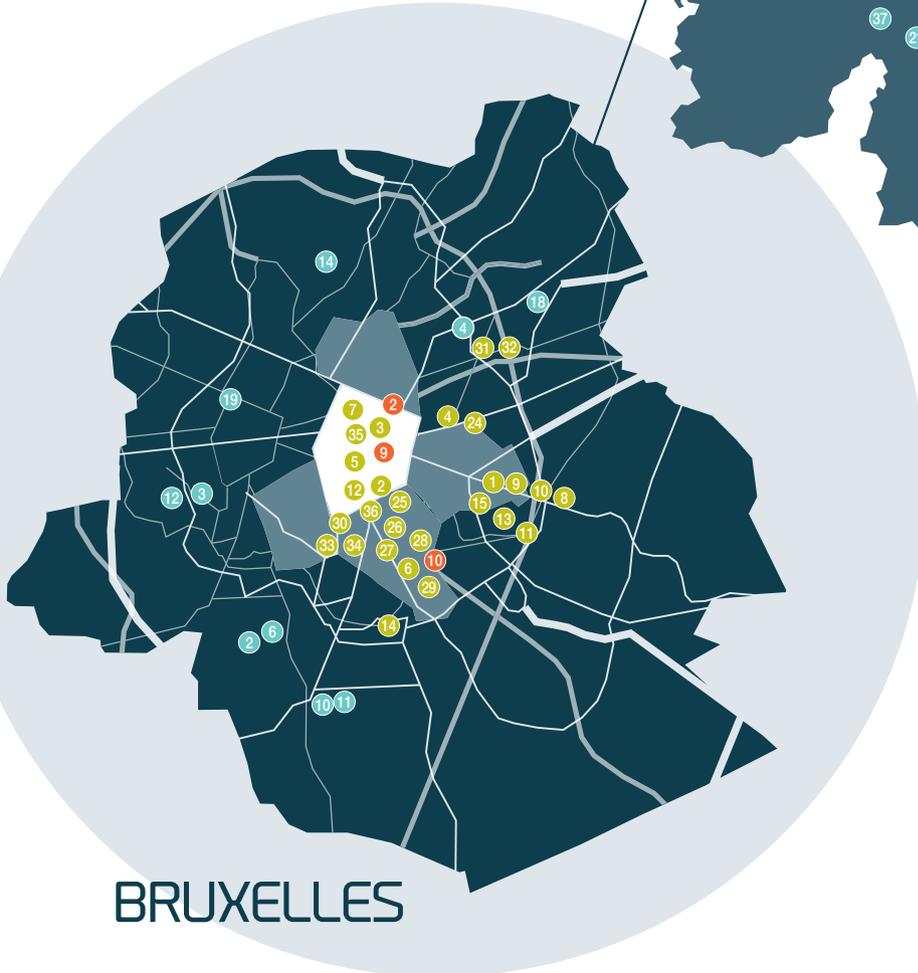
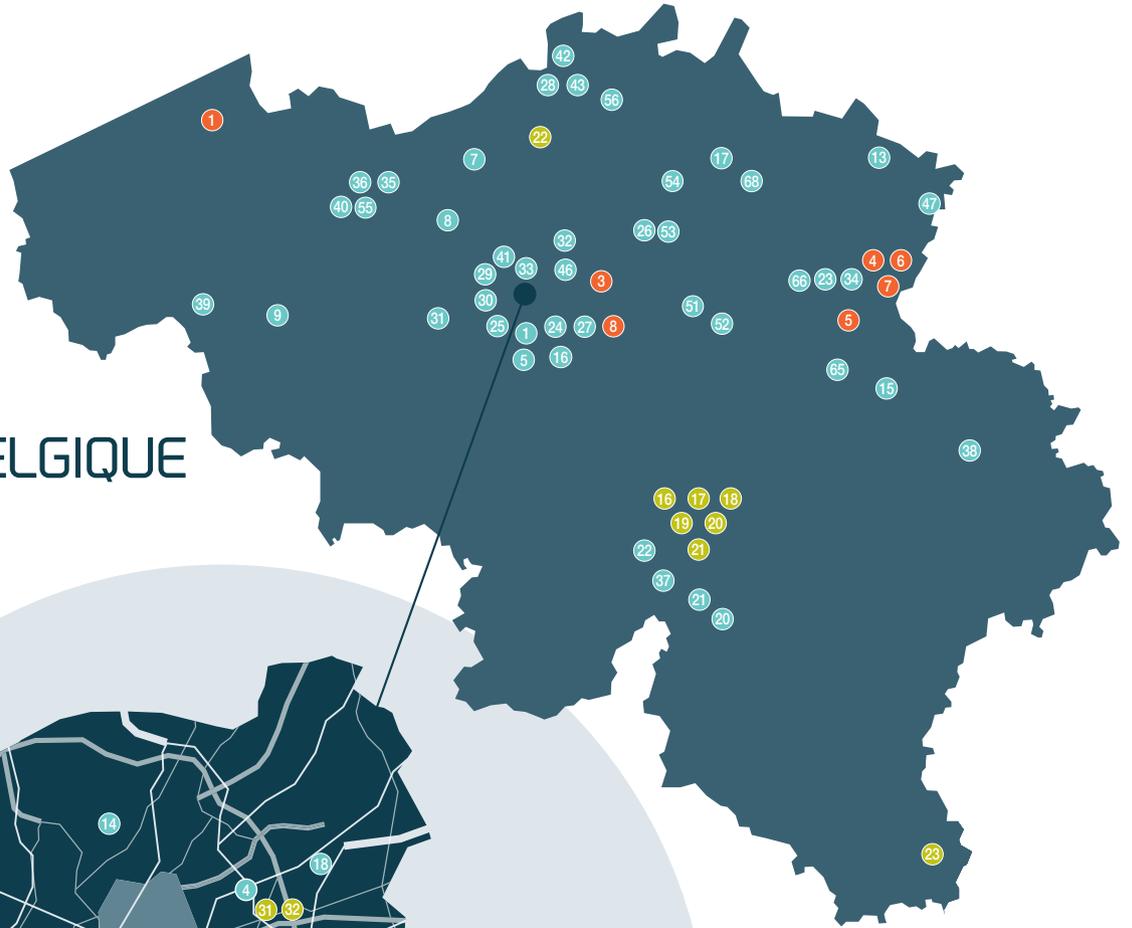
3.11 Portefeuille immobilier en valeur assurée

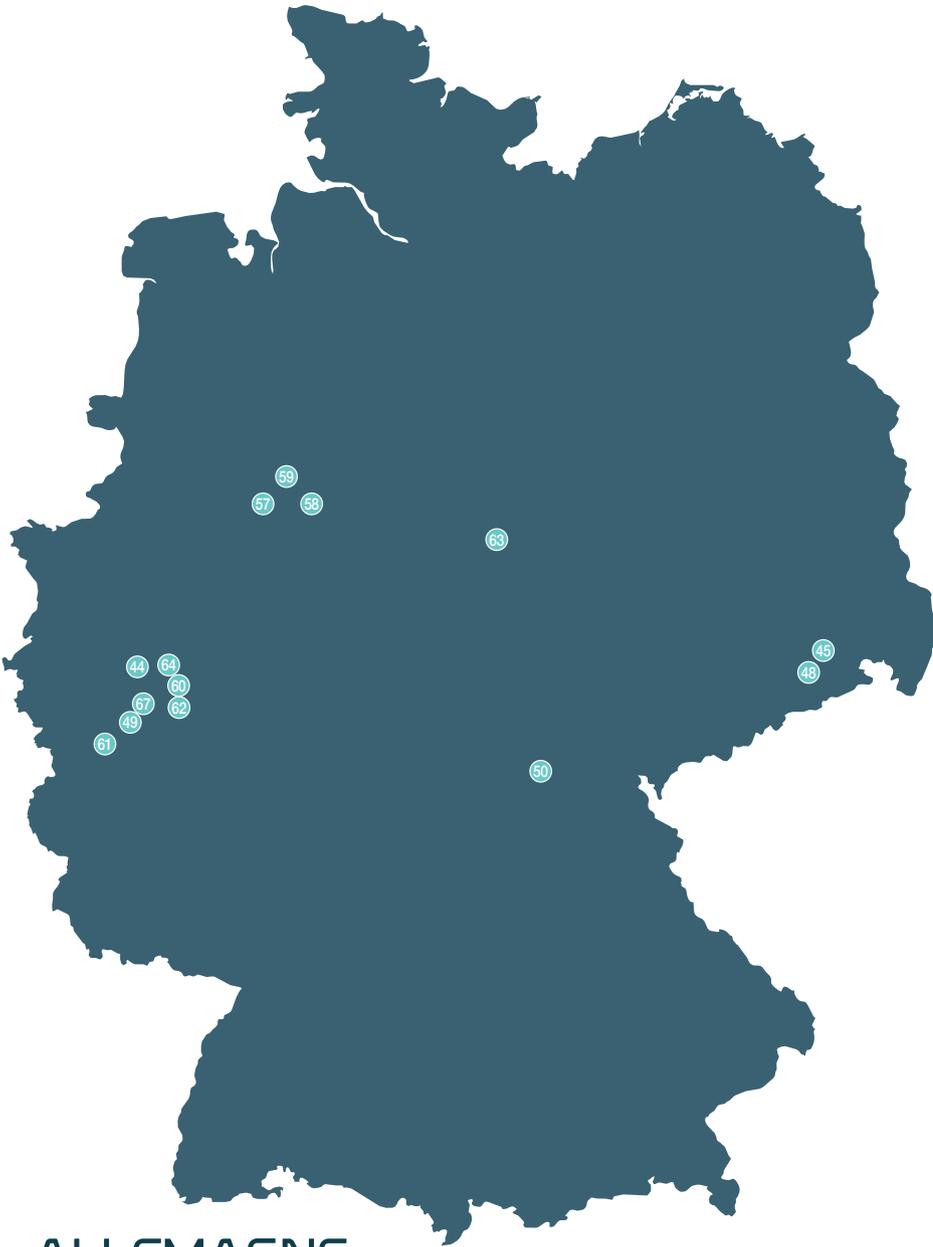
La totalité des immeubles de placement d'Aedifica est assurée pour une valeur de 842 millions € (y compris le mobilier pour les appartements meublés et à l'exclusion des terrains), soit 573 millions € pour le logement des seniors, 192 millions € pour les immeubles à appartements, et 77 millions € pour les hôtels et autres.

- Logement des seniors
- Immeubles à appartements
- Hôtels et autres

BELGIQUE

BRUXELLES





ALLEMAGNE

864 Mio€

juste valeur des immeubles de placement en exploitation en Belgique

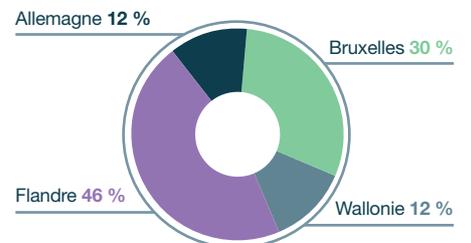
+28%

taux de croissance annuelle du portefeuille depuis 2006

120 Mio€

juste valeur des immeubles de placement en exploitation en Allemagne

Répartition géographique



4. TABLEAU RÉCAPITULATIF DES IMMEUBLES DE PLACEMENT AU 30 JUIN 2015

4.1 Immeubles de placement en exploitation

	Superficie totale (m ²) ¹	Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
Logement des seniors							
1 Château Chenois (B-1410 Waterloo)	6.354	6.354	115	100,0%	859.500	859.500	1.080.100
2 New Philip (B-1190 Bruxelles)	3.914	3.914	111	100,0%	470.600	470.600	571.800
3 Jardins de Provence (B-1070 Bruxelles)	2.280	2.280	72	100,0%	386.300	386.300	385.000
4 Bel Air (B-1030 Bruxelles)	5.350	5.350	161	100,0%	702.400	702.400	807.700
5 Résidence Grange des Champs (B-1420 Braine-l'Alleud)	3.396	3.396	75	100,0%	415.600	415.600	475.900
6 Résidence Augustin (B-1190 Bruxelles)	4.832	4.832	94	100,0%	522.600	522.600	571.900
7 Ennea (B-9100 Saint-Nicolas)	1.848	1.848	34	100,0%	188.400	188.400	173.700
8 Kasteelhof (B-9200 Termonde)	3.500	3.500	81	100,0%	340.800	340.800	486.100
9 Wielant (B-8570 Ingooigem)	4.834	4.834	104	100,0%	523.400	523.400	678.900
10 Résidence Parc Palace (B-1180 Bruxelles)	6.719	6.719	162	100,0%	1.215.700	1.215.700	1.464.200
11 Résidence Service (B-1180 Bruxelles)	8.716	8.716	175	100,0%	1.250.500	1.250.500	1.059.700
12 Résidence du Golf (B-1070 Bruxelles)	6.424	6.424	194	100,0%	751.400	751.400	1.268.500
13 Résidence Boneput (B-3960 Bree)	2.993	2.993	78	100,0%	443.400	443.400	554.800
14 Résidence Aux Deux Parcs (B-1090 Bruxelles)	1.618	1.618	53	100,0%	257.000	257.000	305.700
15 Résidence L'Air du Temps (B-4032 Chénée)	2.763	2.763	88	100,0%	453.900	453.900	505.900
16 Au Bon Vieux Temps (B-1435 Mont-Saint-Guibert)	1.268	1.268	43	100,0%	224.700	224.700	175.700
17 Op Haanven (B-2431 Veerle-Laakdal)	4.675	4.675	89	100,0%	404.000	404.000	666.600
18 Résidence Exclusiv (B-1140 Bruxelles)	4.253	4.253	104	100,0%	692.400	692.400	663.400
19 Séniorie Mélopée (B-1080 Bruxelles)	2.967	2.967	70	100,0%	481.700	481.700	389.500
20 La Boule de Cristal (B-5564 Wanlin)	1.290	1.290	41	100,0%	90.900	90.900	162.100

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, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels et mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

3. Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

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

5. Voir lexique.

		Superficie totale (m ²) ¹	Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
21	Les Charmes en Famenne (B-5560 Houyet)	3.165	3.165	96	100,0%	292.200	292.200	344.000
22	Seniorerie La Pairelle (B-5100 Wépion)	6.016	6.016	118	100,0%	740.500	740.500	688.200
23	Gaerveld (résidence-services) (B-3500 Hasselt)	1.504	1.504	20	100,0%	165.200	165.200	167.300
24	Résidence du Plateau (B-1300 Wavre)	8.069	8.069	143	100,0%	1.239.300	1.239.300	1.212.700
25	Seniorie de Maretak (B-1500 Halle)	5.684	5.684	122	100,0%	516.100	516.100	701.600
26	De Edelweis (B-3130 Begijnendijk)	6.914	6.914	122	100,0%	737.100	737.100	872.000
27	Bois de la Pierre (B-1300 Wavre)	2.272	2.272	65	100,0%	433.500	433.500	422.100
28	Buitenhof (B-2930 Brasschaat)	4.386	4.386	80	100,0%	533.300	533.300	729.900
29	Klein Veldeken (B-1730 Asse)	5.824	5.824	58	100,0%	611.500	611.500	669.900
30	Koning Albert I (B-1700 Dilbeek)	7.775	7.775	110	100,0%	897.600	897.600	911.000
31	Eyckenborch (B-1755 Gooik)	8.771	8.771	141	100,0%	1.071.800	1.071.800	858.500
32	Rietdijk (B-1800 Vilvoorde)	2.155	2.155	59	100,0%	328.000	328.000	345.500
33	Marie-Louise (B-1780 Wemmel)	1.959	1.959	0	100,0%	127.100	127.100	328.400
34	Gaerveld (rest home) (B-3500 Hasselt)	6.994	6.994	115	100,0%	769.400	769.400	789.500
35	Larenschhof (B-9270 Laarne)	6.988	6.988	117	100,0%	1.009.700	1.009.700	951.500
36	Ter Venne (B-9830 Sint-Martens-Latem)	6.634	6.634	102	100,0%	957.900	957.900	1.135.600
37	Pont d'Amour (B-5500 Dinant)	4.364	4.364	74	100,0%	498.800	498.800	875.300
38	Résidence Les Cheveux d'Argent (B-4845 Sart-lez-Spa)	4.177	4.177	80	100,0%	240.400	240.400	317.200
39	't Hoge (B-8500 Courtrai)	4.632	4.632	79	100,0%	429.800	429.800	557.500
40	Helianthus (B-9090 Melle)	2.409	2.409	47	100,0%	232.300	232.300	451.300
41	Hestia (B-1780 Wemmel)	12.682	12.682	222	100,0%	1.300.900	1.300.900	1.561.200
42	Plantijn (B-2950 Kapellen)	5.958	5.958	110	100,0%	467.900	467.900	815.100
43	Salve (B-2930 Brasschaat)	6.730	6.730	117	100,0%	841.600	841.600	884.000
44	SZ AGO Herkenrath (D-51429 Bergisch Gladbach)	4.000	4.000	80	100,0%	575.000	575.000	613.273
45	SZ AGO Dresden (D-01159 Dresden)	5.098	5.098	116	100,0%	583.233	583.233	670.950
46	De Stichel (B-1800 Vilvoorde)	6.257	6.257	116	100,0%	643.100	643.100	697.970
47	Huize Lieve Moenssens (B-3650 Dilsen-Stokkem)	4.301	4.301	68	100,0%	321.650	321.650	351.575
48	SZ AGO Kreischa (D-01731 Kreischa)	3.670	3.670	84	100,0%	416.516	416.516	414.896
49	Bonn (D-53129 Bonn)	5.927	5.927	130	100,0%	740.000	740.000	711.240
50	Goldene Au (D-96515 Sonneberg)	4.141	4.141	83	100,0%	402.240	402.240	397.531
51	Oase Binkom (B-3211 Binkom)	4.076	4.076	111	100,0%	724.692	724.692	754.990

	Superficie totale (m ²) ¹	Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
52 Oase Tienen ⁷ (B-3300 Tirlemont)	9.245	9.245	139	100,0%	962.389	962.389	968.208
53 Oase Aarschot Wissenstraat (B-3200 Aarschot)	10.657	10.657	120	100,0%	923.543	923.543	853.200
54 De Notelaar (B-2250 Olen)	8.651	8.651	94	100,0%	927.800	927.800	1.037.000
55 Overbeke (B-9230 Wetteren)	6.917	6.917	113	100,0%	773.500	773.500	825.800
56 Halmolen (B-2980 Halle-Zoersel)	9.200	9.200	140	100,0%	996.000	996.000	1.091.900
57 Seniorenresidenz Mathilde (D-32130 Enger)	3.448	3.448	75	100,0%	554.695	554.695	579.264
58 Die Rose im Kalletal (D-32689 Kalletal)	2.789	2.789	68	100,0%	489.910	489.910	518.754
59 Seniorenresidenz Klosterbauerschaft (D-32278 Kirchlengern)	3.497	3.497	80	100,0%	590.341	590.341	608.478
60 Senioreneinrichtung Haus Matthäus (D-57462 Olpe-Rüblinghausen)	2.391	2.391	50	100,0%	354.666	354.666	365.823
61 Bonifatius Seniorenzentrum (D-53359 Rheinbach)	3.967	3.967	80	100,0%	598.714	598.714	606.951
62 Senioreneinrichtung Haus Elisabeth (D-57482 Wenden-Rothemühle)	3.380	3.380	80	100,0%	567.466	567.466	577.980
63 Seniorenresidenz Am Stübchenbach (D-38667 Bad Harzburg)	5.874	5.874	130	100,0%	782.925	782.925	828.234
64 Seniorenresidenz Kierspe (D-58566 Kierspe)	3.721	3.721	79	100,0%	548.395	548.395	200.000
65 La Ferme Blanche (B-4350 Remicourt)	1.697	1.697	61	100,0%	200.000	200.000	556.800
66 Villa Temporis (B-3500 Hasselt)	3.964	3.964	40	100,0%	284.000	284.000	353.800
67 Service-Residenz Schloss Bensberg (D-51429 Bergisch Gladbach)	8.215	6.478	87	100,0%	929.240	929.240	1.157.696
68 Residentie Sporenpark (B-3582 Beringen)	9.261	9.261	127	100,0%	1.031.100	1.031.100	1.033.900
Total Logement des seniors en Belgique	280.282	280.282	5.270	100,0%	32.904.874	32.904.874	37.204.843
Total Logement des seniors en Allemagne	60.118	58.381	1.222	100,0%	8.133.341	8.133.341	8.598.057
Total du secteur « Logement des seniors »	340.400	338.663	6.492	100,0%	41.038.215	41.038.215	45.802.900

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, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels et mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

3. Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

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

5. Voir lexique.

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

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

	Superficie totale (m ²) ¹	Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
Immeubles à appartements							
1 Tervueren 13 A/B (B-1040 Bruxelles)	4.628	621	3	65,7%	345.808	526.073	627.633
2 Sablon (B-1000 Bruxelles)	4.655	3.342	30	81,1%	778.954	960.894	934.560
3 Complexe Laeken - Pont Neuf (B-1000 Bruxelles)	5.720	4.637	42	85,8%	563.637	657.092	677.578
4 Le Bon 24-28 (B-1000 Bruxelles)	1.666	1.666	15	100,0%	177.752	177.752	214.253
5 Lombard 32 (B-1000 Bruxelles)	1.431	1.095	13	96,6%	209.508	216.908	181.081
6 Complexe Louise 331-333 (B-1050 Bruxelles)	4.871	1.509	8	87,4%	547.000	626.200	674.000
7 Place du Samedi 6-10 (B-1000 Bruxelles)	3.769	2.365	24	86,7%	283.241	326.604	311.340
8 Broqueville 8 (B-1150 Bruxelles)	638	638	6	29,3%	20.073	68.600	70.308
9 Bataves 71 (B-1040 Bruxelles)	552	312	3	100,0%	60.192	60.192	57.480
10 Tervueren 103 (B-1040 Bruxelles)	881	410	6	95,4%	117.269	122.869	120.605
11 Louis Hap 128 (B-1040 Bruxelles)	688	688	7	97,8%	78.602	80.402	79.268
12 Rue Haute (B-1000 Bruxelles)	2.630	1.380	20	91,2%	247.129	270.932	317.523
13 Résidence Palace (B-1040 Bruxelles)	6.388	6.189	57	73,7%	431.900	586.100	711.800
14 Churchill 157 (B-1180 Bruxelles)	2.210	1.955	22	89,5%	238.040	265.965	267.838
15 Auderghem 237-239-241-266-272 (B-1040 Bruxelles)	1.739	1.739	22	93,7%	181.356	193.506	221.643
16 Edison (B-5000 Namur)	2.029	758	7	85,9%	104.425	121.512	138.265
17 Verlaine/Rimbaud/Baudelaire (B-5000 Namur)	2.795	1.518	21	94,4%	247.776	262.381	271.333
18 Ionesco (B-5100 Jambes)	930	930	10	98,3%	94.087	95.707	98.895
19 Musset (B-5000 Namur)	562	472	6	100,0%	50.970	50.970	50.200
20 Giono & Hugo (B-5100 Jambes)	1.412	1.412	15	89,0%	114.743	128.973	135.140
21 Antares (B-5100 Jambes)	439	439	7	83,7%	34.601	41.351	39.323
22 Ring (B-2018 Antwerp)	11.381	7.227	88	100,0%	728.500	728.500	860.100
23 Résidence Gauguin et Manet (B-6700 Arlon)	2.885	2.885	35	92,5%	293.702	317.602	306.825
24 Résidence de Gerlache (B-1030 Bruxelles)	6.794	6.174	75	84,4%	682.447	808.972	818.850
25 Ensemble Souveraine (B-1050 Bruxelles)	11.847	11.354	116	76,4%	1.993.839	1.993.839	1.517.078 ⁶
26 Louise 130 (B-1050 Bruxelles)	1.110	694	9	65,4%	172.716	172.716	164.900 ⁶
27 Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137) (B-1050 Bruxelles)	1.978	1.930	31	84,0%	527.939	527.939	346.800 ⁶

	Superficie totale (m ²) ¹	Superficie résidentielle (m ²)	Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ²	Loyer contractuels ³	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁴	Valeur locative estimée (VLE) ⁵
28 Louise 270 (B-1050 Bruxelles)	1.043	958	14	85,1%	226.720	226.720	148.100 ⁶
29 Vallée 48 (B-1050 Bruxelles)	623	623	6	90,3%	116.928	116.928	89.100 ⁶
30 Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne 7-11) (B-1050 Bruxelles)	1.567	1.567	16	84,9%	364.829	364.829	263.800 ⁶
31 Freesias (B-1030 Bruxelles)	3.635	3.138	38	60,5%	318.572	318.572	361.600 ⁶
32 Héliotropes (B-1030 Bruxelles)	1.493	1.223	25	81,7%	229.275	229.275	175.300 ⁶
33 Livourne 20-22 (B-1050 Bruxelles)	1.326	1.326	12	91,4%	288.996	288.996	187.700 ⁶
34 Livourne 14 (B-1050 Bruxelles)	324	324	6	86,3%	48.792	48.792	34.100 ⁶
35 Résidence Chamaris (B-1000 Bruxelles)	1.838	1.702	23	89,9%	476.262	476.262	359.545 ⁶
36 Stephanie's Corner (B-1060 Bruxelles)	3.150	2.617	27	89,9%	469.458	522.338	522.568
Total du secteur « Immeubles à appartements »	101.626	77.816	865	n.a.	11.866.038	12.983.263	12.356.432

Hôtels et autres

1 Hotel Martin's Brugge (B-8000 Brugge)	11.369	0	0	100,0%	1.603.413	1.603.413	1.199.220
2 Royale 35 (B-1000 Bruxelles)	1.813	0	0	82,6%	154.965	187.620	174.405
3 Martin's Klooster (B-3000 Leuven)	6.935	0	0	100,0%	1.385.484	1.385.484	1.141.080
4 Carbon (B-3600 Genk)	5.715	0	0	100,0%	461.100	461.100	565.300
5 Eburon (B-3700 Tongres)	4.016	0	0	100,0%	337.100	337.100	462.800
6 Ecu (B-3600 Genk)	1.960	0	0	100,0%	176.200	176.200	232.200
7 Eurotel (B-3620 Lanaken)	4.779	0	0	100,0%	294.700	294.700	377.700
8 Villa Bois de la Pierre (B-1300 Wavre)	320	160	4	100,0%	31.000	31.000	40.100
9 Duysburgh (B-1090 Bruxelles)	470	470	5	100,0%	63.100	63.100	40.300
10 Résidence du Lac (B-1050 Bruxelles)	0	0	0	100,0%	30.700	30.700	30.700
Total du secteur « Hôtels et autres »	37.377	630	9	99,3%	4.537.762	4.570.417	4.263.805
Total des immeubles de placement en exploitation	479.403	417.109	7.366	n.a.	57.442.015	58.591.895	62.423.137⁶

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, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels et mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

3. Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

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

5. Voir lexique.

6. 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.

4.2 Projets et rénovations en cours (en millions €)

Projet ou rénovation		Inv. estimé	Inv. au 30 juin 2015	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
I. Projets en cours						
Divers	Divers	2	2	0	2015/2016	Rénovation de 2 immeubles résidentiels
Salve	Brasschaat	2	2	0	2015/2016	Rénovation et redéveloppement d'une maison de repos
't Hoge	Courtrai	2	0	2	2015/2016	Extension et rénovation d'une maison de repos
Helianthus	Melle	4	1	3	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Pont d'Amour	Dinant	8	7	1	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Marie-Louise	Wemmel	4	1	3	2015/2016	Rénovation et reconversion en appartements de résidence-services
Villa Temporis	Hasselt	10	2	8	2016/2017	Construction d'une maison de repos
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	10	2	8	2016/2017	Construction d'une maison de repos
Op Haanven	Veerle-Laakdal	4	1	4	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
La Ferme Blanche	Remicourt	6	0	6	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7	0	7	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Aux Deux Parcs	Jette	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Air du Temps	Chênée	6	0	6	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
Plantijn	Kapellen	8	0	7	2018/2019	Extension et rénovation d'une maison de repos
II. Projets soumis à des conditions suspensives						
Résidence du Lac	Bruxelles	5	0	5	2017/2018	Construction d'un immeuble à appartements
De Stichel	Vilvoorde	4	0	4	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Oase Binkom	Binkom	2	0	2	2017/2018	Extension d'une maison de repos
Résidence Cheveux d'Argent	Sart-lez-Spa	3	0	3	2017/2018	Extension d'une maison de repos
III. Réserves foncières						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	2	2	0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles	0	0	0	-	Réserve foncière
IV. Acquisitions sous conditions suspensives						
Leopoldspark	Leopoldsborg	20	0	20	2015/2016	Construction d'une nouvelle maison de repos
Oase projets	Aarschot & Glabbeek	28	0	28	2016-2017	Construction de 2 nouvelles maisons de repos
Total		138	21	118		
Variation de la juste valeur		-	1	-		
Montant au bilan			22			

Parmi tous ces projets, 95 % sont pré-loués. Le budget d'investissement total de 118 millions € est supposé payé en espèces.

5. FICHES DESCRIPTIVES DES IMMEUBLES DE PLACEMENT

LOGEMENT DES SENIORS



1 - 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.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).



2 - 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.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).



3 - 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.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).



4 - 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 ».
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).



5 - 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.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans)



6 - 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.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (leasing immobilier de 15 ans).



7 - Ennea

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



8 - Kasteelhof

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



9 - Wielant

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



10 - 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 verdoyant de la commune d'Uccle.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 36 ans).



11 - Résidence Service

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



12 - Résidence du Golf

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



13 - 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.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



14 - 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.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



15 - Résidence l'Air du Temps

- Rue des Haisses 60 - 4032 Chênée
- Année de construction / rénovation : 1997 - 2008
- Situation : La Résidence l'Air du Temps est juchée sur une colline, en plein milieu de la nature, et cela malgré sa proximité avec la ville de Liège.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



16 - Au Bon Vieux Temps

- Rue de Corbais 14 - 1435 Mont-Saint-Guibert
- Année de construction / rénovation : 1988 - 2006
- Situation : Au Bon Vieux Temps se trouve à 100 mètres de la gare et à 500 mètres du centre du village.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



17 - Op Haanven

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



18 - Résidence Exclusiv

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



19 - 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.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



20 - La Boule de Cristal

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



21 - Les Charmes en Famenne

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



22 - Seniorerie La Pairelle

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



23 - 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.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



24 - Résidence du Plateau

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



25 - Seniorie de Maretak

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



26 - De Edelweis

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



27 - Bois de la Pierre

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



28 - Buitenhof

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



29 - Klein Veldeken

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



30 - Koning Albert I

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



31 - Eyckenborch

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



32 - Rietdijk

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



33 - Marie-Louise

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



34 - 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.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 27 ans).



35 - Larenshof

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



36 - Ter Venne

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



37 - Pont d'Amour

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



38 - Résidence Les Cheveux d'Argent

- Avenue F. Jérôme - 4845 Sart-lez-Spa
- Année de construction / rénovation : 1988 - 2000
- Situation : Résidence Les Cheveux d'Argent bénéficie d'une belle localisation sur les hauteurs de Spa.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



39 - 't Hoge

- 't Hoge 55-57 - 8500 Courtrai
- Année de construction / rénovation : 1983 - 1994 - 2015
- Situation : 't Hoge est situé dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate de l'hôpital AZ Groeninge, de la Kennedylaan et du campus universitaire KULAK.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).



40 - Helianthus

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



41 - Hestia

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



42 - Plantijn

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



43 - Salve

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



44 - SZ AGO Herkenrath

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



45 - SZ AGO Dresden

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



46 - De Stichel

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



47 - Huize Lieve Moenssens

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



48 - SZ AGO Kreischa

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



49 - Bonn

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



50 - Goldene Au

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



51 - Oase Binkom

- Kerkstraat 5 - 3211 Binkom
- Année de construction / rénovation : 1989 - 2012
- Situation : Oase Binkom est situé à côté d'une Eglise, à une dizaine de kilomètres de Louvain.
- Exploitant : Une entité du groupe Oase (emphytéose de 27 ans).



52 - Oase Tienen

- Withuisstraat-Raeymaeckersvest - 3300 Tirlémont
- Année de construction / rénovation : 2014
- Situation : Oase Tienen est situé dans un quartier résidentiel du centre-ville, à proximité immédiate de magasins, des transports en commun et de l'hôpital RZ Tienen. La construction d'une maison de repos et d'appartements de résidence-services est en cours d'achèvement.
- Exploitant : Une entité du groupe Oase (emphytéose de 27 ans).



53 - Oase Aarschot Wissenstraat

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



54 - De Notelaar

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



55 - Overbeke

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



56 - Halmolen

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



57 - Seniorenresidenz Mathilde

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



58 - Die Rose im Kalletal

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



59 - Seniorenresidenz Klosterbauerschaft

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



60 - Senioreneinrichtung Haus Matthäus

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



61 - Bonifatius Seniorenzentrum

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



62 - Seniorenrichtung Haus Elisabeth

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



63 - Seniorenresidenz Am Stübchenbach

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



64 - Seniorenresidenz Kierspe

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



65 - La Ferme Blanche

- Rue Modeste Rigo 10 - 4350 Remicourt
- Année de construction / rénovation : datant de différentes périodes dont seule la partie 2004 sera conservée après le redéveloppement du site
- Situation : La Ferme Blanche est située dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Pousset (dans la commune de Remicourt), à une vingtaine de kilomètres de Liège.
- Exploitant : Une entité du groupe Vulpia (emphytéose de 27 ans).



66 - Villa Temporis

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



67 - Service-Residenz Schloss Bensberg

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



68 - Residentie Sporenpark

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

IMMEUBLES À APPARTEMENTS



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 - 2015
- Situation : Centre-ville à proximité de
la place de Brouckère, du Théâtre
Royal 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 : Immeubles dessinés
par des 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'Étuve, 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, un bloc central (anciennes
écuries) comprenant des espaces
de bureaux ainsi qu'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 6 appartements.



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 (partiellement en copropriété).



16 - Edison

- Avenue Sergent Vrithoff 123-129 - 5000 Namur
- Année de construction / rénovation : 1972 - 2004
- Situation : Immeuble situé dans la commune de Salzinnes à proximité du centre de Namur.
- Descriptif : Immeuble mixte comprenant 7 appartements et un espace de bureaux, répartis sur 4 niveaux.



17 - Verlaine/Rimbaud/ Baudelaire

- Avenue Sergent Vrithoff 131-143 - 5000 Namur
- Année de construction / rénovation : 1998
- Situation : Immeuble situé dans la commune de Salzinnes à proximité du centre de Namur.
- Descriptif : Immeuble mixte comprenant 21 appartements et un espace de bureaux, répartis sur 5 niveaux.



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'Arlon.
- 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.



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 et des infrastructures de loisirs.



26 - Louise 130

- Avenue Louise 130 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : fin du 19^{ème} siècle - 1996 - 2015
- Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.
- Descriptif : Immeuble comprenant 9 appartements meublés répartis sur 3 niveaux, et un rez commercial.



27 - Louise 135

- Avenue Louise 135 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1996 - 2015
- Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.
- Descriptif : Immeuble comprenant 31 appartements meublés répartis sur 12 niveaux, et un rez commercial.



28 - Louise 270

- Avenue Louise 270 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1996 - 2012 - 2015
- Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.
- Descriptif : Immeuble comprenant 14 appartements meublés et un petit rez commercial



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 - 2015
- Situation : Immeuble situé dans le Quartier des fleurs à Schaerbeek à proximité de l'Otan, des zones industrielles de Diegem et de l'Aéroport de Zaventem.
- Descriptif : Immeuble comprenant 37 appartements meublés.



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.



36 - Stephanie's Corner

- Rue Jean Stas/ Rue Dejoncker - 1060 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2007
- Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, près des boutiques de l'avenue Louise.
- Descriptif : Immeuble comprenant 27 appartements, 3 rez-de-chaussée commerciaux et 27 emplacements de parking souterrains.

HÔTELS ET AUTRES



1 - Hotel Martin's Brugge

- Oude Burg 5 - 8000 Bruges
- Année de construction / rénovation : 2005 - 2009
- Situation : Hôtel 3 étoiles situé dans le cœur du vieux Bruges, à proximité du Beffroi et de la ville historique.
- Descriptif : Hôtel composé de 178 chambres (après intégration de l'hôtel De Tassche, acquis en 2008), 8 salles de séminaires, un corps central et 3 bâtiments annexes équipés pour l'hôtellerie. L'exploitation du complexe a été cédée au Groupe Martin's Hotels qui se charge de la gestion (emphytéose de 36 ans, avec une option de prolongation tant dans le chef du bailleur que du preneur).



2 - 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.



3 - Martin's Klooster

- Onze-Lieve-Vrouwstraat 18 - 3000 Louvain
- Année de construction / rénovation : 2003 - 2012
- Situation : Hôtel 4 étoiles situé au cœur du centre historique de Louvain (« île de la Dyle »).
- Descriptif : Hôtel de 103 chambres et suites. L'hôtel comprend également un nouveau centre de conférence, un lounge bar, un nouveau lobby réception, une nouvelle orangerie dédiée aux événements. L'exploitation du complexe a été cédée au Groupe Martin's Hotels qui se charge de la gestion (emphytéose de 36 ans).



4 - Carbon

- Europalaan 38 - 3600 Genk
- Année de construction / rénovation : 2008
- Situation : Hôtel design 4 étoiles situé au cœur de la ville de Genk.
- Descriptif : Hôtel comprenant 60 chambres et suites, un restaurant et un des plus beaux centres de spa de Belgique. L'exploitation de l'ensemble du complexe a été cédée à Different Hotel Group qui se charge de la gestion (emphytéose de 27 ans).



5 - Eburon

- De Schiervelstraat 10 - 3700 Tongres
- Année de construction / rénovation : 2008
- Situation : Hôtel design 4 étoiles situé au cœur de la ville historique de Tongres.
- Descriptif : Hôtel comprenant 52 chambres et suites. L'exploitation de l'ensemble du complexe a été cédée à Different Hotel Group qui se charge de la gestion (emphytéose de 27 ans).



6 - Ecu

- Europalaan 46 - 3600 Genk
- Année de construction / rénovation : 1992
- Situation : Hôtel budget de très bonne qualité dans le centre-ville de Genk.
- Descriptif : L'hôtel comprend 51 chambres et l'exploitation a été cédée à Different Hotel Group qui se charge de la gestion (emphytéose de 27 ans).



7 - 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, un restaurant et un centre de bien-être et de sport. L'exploitation de l'ensemble du complexe a été cédée à Different Hotel Group qui se charge de la gestion (emphytéose de 27 ans).



8 - 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.



9 - 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.



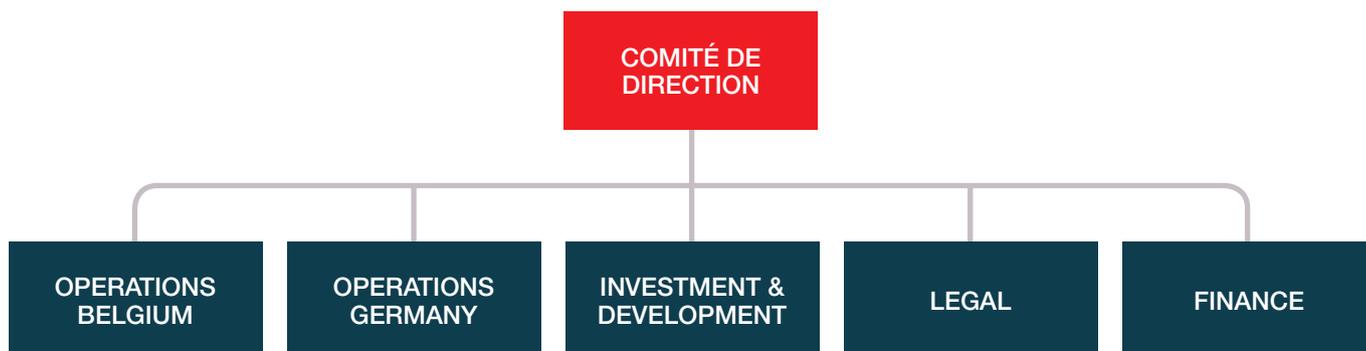
10 - Résidence du Lac

- Entre l'avenue Louise, la rue Vilain XIII et la rue du Lac - 1050 Bruxelles
- Situation : terrain situé entre l'avenue Louise, la rue Vilain XIII et la rue du Lac.
- Descriptif : Ce terrain est situé dans un quartier coté, près de l'avenue Louise, des Etangs d'Ixelles et de l'Abbaye de la Cambre. Un projet résidentiel est envisagé sur ledit terrain, actuellement en location.

6. Equipe de gestion

6.1. Organisation interne d'Aedifica

La société est structurée comme le montre l'organigramme ci-dessous :



Chaque composante de l'organigramme est commentée dans les paragraphes suivants. La composante « Operations Belgium », à laquelle une trentaine de personnes sont affectées, représente le gros des effectifs de la Société.

Operations Belgium

Les activités quotidiennes d'Aedifica en Belgique concernent principalement la gestion des immeubles à appartements et la gestion du logement des seniors.

Pour sa gestion commerciale des immeubles à appartements, Aedifica bénéficie des prestations d'un Sales & Marketing Manager qui assure les locations grâce à ses contacts directs avec les locataires ou via des agents immobiliers. Il est assisté d'une équipe commerciale interne.

Pour la gestion technique des immeubles à appartements (« technical property management », ce qui recouvre notamment la gestion en bon père de famille des communs des immeubles, le suivi et la mise en place des contrats d'entretien et de contrôle technique, la gestion des sinistres dans le cadre des assurances, l'assistance aux entrées et sorties locatives), Aedifica fait tant appel à sa propre équipe qu'à des prestataires externes encadrés en permanence par son Building Manager. Ce dernier coordonne leurs prestations et contrôle la qualité de celles-ci.

Pour leur gestion administrative et comptable (« administrative property management », ce qui recouvre notamment l'appel des loyers et des indexations, l'appel des provisions pour charges, la clôture trimestrielle des charges communes, la récupération des taxes, l'élaboration du budget des charges communes, et le suivi des paiements par les locataires), Aedifica agit de même sous la supervision du Property Accounting Manager.

Lorsque la société fait appel à des gestionnaires d'immeubles externes, la sélection de ceux-ci se fait sur base d'appels d'offres et de leur réputation sur le marché belge. Leurs contrats ont généralement une durée d'un an, avec possibilité de reconduction. Afin de limiter son risque en matière de gestion, Aedifica a réparti son portefeuille entre les gestionnaires, notamment en fonction de leurs spécialités ou de leur localisation. Ces prestataires se voient confier comme mission soit la gestion quotidienne complète sur le plan administratif et/ou technique, soit uniquement la gestion quotidienne 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 € TVAC sur l'exercice 2014/2015, soit moins de 2 % des revenus locatifs nets des immeubles concernés. Les gestionnaires d'immeubles actuellement appointés par Aedifica en Belgique sont les suivants :

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, 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, rue Haute et Stephanie's Corner.

LEGRAND PRM SA

Rue du Trou Perdu 7
5300 Thon

Pour les immeubles Edison, Verlaine/Rimbaud/Baudelaire, Ionesco, Musset, Giono & Hugo, Antares.

PIANISSIMMO

Rue des Fabriques 1
6747 Saint-Leger

Pour la Résidence Gauguin et Manet.

Aedifica confie à un architecte les tâches de « Project Management » en Belgique, tant en ce qui concerne les immeubles à appartements que le logement des seniors. Il gère les projets de construction et de rénovation lourde (généralement à partir de l'obtention du permis d'urbanisme) et il s'assure de la bonne fin des chantiers réalisés par des sociétés spécialisées. Par ailleurs, il réalise les audits de due diligence technique en Belgique, en faisant appel, si nécessaire et en fonction des caractéristiques des dossiers, à des spécialistes externes.

Pour ce qui est du logement des seniors en Belgique, Aedifica a conclu des contrats à long terme (principalement sous forme d'emphytéoses) avec des exploitants professionnels spécialisés qui prennent également en charge l'entretien des immeubles (contrats de type triple net). Aedifica n'est donc pas en charge de la gestion quotidienne de ces immeubles, mais elle en contrôle cependant la qualité par des visites ponctuelles (notamment dans le cadre de l'évaluation périodique du portefeuille, et du suivi des projets d'extension et/ou de rénovation en cours). Bien que les baux soient de type triple net, la société insiste fort tant sur le renforcement et l'amélioration des sites existants que sur le développement de nouveaux projets en partenariat avec ses locataires/exploitants. Cette pratique permet à la société de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements intéressants à long terme. Ce type de partenariat englobe tous les aspects propres à la réalisation de projets immobiliers, qu'ils soient techniques, juridiques, organisationnels, ou autres. Les projets de cette nature fournissent l'essentiel du tableau des « projets et rénovation en cours ». Les principaux intervenants dans cet aspect de la gestion du portefeuille immobilier agissent sous la supervision du COO.

Notons que les hôtels suivent les mêmes principes de gestion que ceux du logement des seniors, et que les autres biens suivent ceux des immeubles à appartements.

Operations Germany

Les biens situés en Allemagne suivent les mêmes principes de gestion que ceux évoqués ci-dessus pour le logement des seniors en Belgique. Les contrats conclus avec les exploitants prennent ici aussi la forme de baux à long terme non résiliables, mais de type double net (alors qu'ils sont de type triple net en Belgique), l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire.

Aedifica dispose depuis le 1^{er} janvier 2015 d'une filiale allemande : Aedifica Asset Management GmbH. Elle conseille et soutient Aedifica dans la croissance et la gestion de son portefeuille immobilier en Allemagne, sous la supervision du CEO.

Investment & Development

Les aspects « Investment » de l'activité opérationnelle d'Aedifica sont confiées à l'Investment Manager de la société. Celui-ci est le point de contact privilégié pour les nouvelles opportunités d'investissement, tant en Belgique qu'à l'étranger : il filtre les dossiers et réalise les études préliminaires, en vue de leur présentation au comité de direction, puis, le cas échéant, au comité d'investissement et au conseil d'administration. D'autre part, il coordonne les différents aspects des audits de due diligence, en étroite collaboration avec les autres membres de l'équipe de la société concernés, et en faisant appel à des spécialistes externes, en fonction des caractéristiques des dossiers.

Les aspects « Development » de l'activité opérationnelle d'Aedifica sont confiées à l'ingénieur civil architecte interne de la société. Il est généralement en charge des projets de développement, tant en Belgique qu'à l'étranger, dès les études préliminaires, et ce jusqu'à l'obtention du permis d'urbanisme. De plus, il réalise les audits de due diligence technique à l'étranger, en faisant appel si nécessaire, à des spécialistes externes locaux.

Les aspects « Investment & Development » sont réalisés sous la supervision du CEO.

Legal

Les aspects « Legal » de l'activité opérationnelle d'Aedifica sont confiés à une équipe dirigée par le CLO. Sa mission comprend tant la gestion quotidienne juridique de la vie de la société et de ses filiales (« corporate housekeeping ») que l'assistance aux autres aspects de l'activité opérationnelle (« legal support »), ceci recouvrant principalement la réalisation des audits de due diligence juridique (« legal due diligence », avec l'assistance de spécialistes externes en fonction des caractéristiques des dossiers) et la rédaction des conventions, et accessoirement la gestion des litiges. Les couvertures d'assurance sont aussi centralisées ici.

Finance

Les aspects « Finance » de l'activité opérationnelle d'Aedifica recouvrent de nombreuses disciplines placées sous la supervision du CFO, comme le financement de l'activité quotidienne et des investissements, la comptabilité, la fiscalité, la trésorerie (« cash management »), le reporting interne, le controlling, la communication financière externe et les relations avec les investisseurs, et la gestion des créances (« credit control »). La gestion des ressources humaines, de l'informatique et de la flotte de véhicules est aussi centralisée ici.

7. Rapport des experts¹

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la juste valeur des immeubles de placement détenus par le groupe Aedifica en date du 30 juin 2015.

Aedifica a confié à chacun des trois experts indépendants externes la mission de déterminer la juste valeur (dont la valeur d'investissement est dérivée²) d'une partie de son portefeuille d'immeubles de placement. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par l'IVSC.

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

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

Sur base des trois évaluations, la juste valeur consolidée des immeubles de placement s'élève à 1.005.163.370 €³ au 30 juin 2015, dont 983.428.880 € pour les immeubles de placement en exploitation⁴. Les loyers contractuels s'élèvent à 57.442.015 €, ce qui correspond à un ren-

dement locatif initial de 5,84 %⁵ par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation. En supposant que les immeubles en exploitation, à l'exception des appartements meublés, soient loués à 100 % et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels passeraient à 58.591.895 €, soit un rendement locatif initial de 5,96 %⁶ par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation.

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

Opinion de de Crombrugge & Partners SA :

La juste valeur au 30 juin 2015 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par de Crombrugge & Partners SA est estimée à 279.305.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁷) à 286.920.000 €.

Michaël Zapatero et Karen Cox

31 août 2015

Opinion de Stadim SCRL :

La juste valeur au 30 juin 2015 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par Stadim SCRL est estimée à 606.058.100 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁸) à 621.617.600 €.

Dave Verbist et Katrien Van Grieken, MRE

25 août 2015

Opinion de CBRE GmbH :

La juste valeur au 30 juin 2015 de la partie du portefeuille d'Aedifica évaluée par CBRE GmbH est estimée à 119.800.000 €, et sa valeur d'investissement (avant déduction des droits de mutation⁹) à 129.099.660 €.

Dr. Henrik Baumunk et Andreas Polter

31 août 2015

1.005 Mio €

juste valeur du portefeuille

Martin's Klooster
Hôtels et autres -
Louvain (Belgique)



1. Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de de Crombrughe & Partners SA, Stadim SCRL et CBRE GmbH.
2. La « valeur d'investissement » est définie par Aedifica comme la valeur d'un bien, estimée par un expert droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.
3. Le portefeuille mentionné ci-dessus est ventilé sur deux lignes du bilan (lignes « I.C. Immeubles de placement » et « II.A. Actifs détenus en vue de la vente »).
4. Les « immeubles de placement en exploitation » sont définis par Aedifica comme les immeubles de placement, y compris les actifs détenus en vue de la vente et hors projets de développement. Il s'agit donc des biens achevés loués ou louables.
5. 5,82 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.
6. 5,94 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.
7. Les droits de mutation nécessitent dans ce contexte une adaptation aux conditions de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions en Belgique, les experts belges agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : étant donné l'éventail des modalités de transfert de propriété utilisées en Belgique, la moyenne pondérée des droits a été évaluée à 2,5 % pour les transactions portant sur des immeubles de placement d'une valeur globale de plus de 2,5 millions €. La valeur d'investissement correspond dès lors à la juste valeur plus 2,5 % de droits. La juste valeur est aussi calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Pour les immeubles localisés en Belgique d'une valeur globale inférieure à 2,5 millions €, il y a lieu de tenir compte de droits de mutation d'usage de 10,0 % ou 12,5% selon les régions où ces immeubles sont situés. Leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais. Dans ce cas précis et pour de l'immobilier résidentiel, la juste valeur tient compte de la plus-value potentielle en cas de vente par appartement.
8. Voir note de bas de page 7 ci-dessus.
9. Les biens situés en Allemagne ne sont pas concernés par les notes de bas de page 7 et 8 ci-dessus. Dans l'estimation de la valeur d'investissement, les frais d'actes applicables en Allemagne sont pris en considération.



Stephanie's Corner
Immeuble à appartements -
Bruxelles (Belgique)

AEDIFICA EN BOURSE

50,30 €

cours de bourse au 30 juin 2015

4,0%

rendement brut du
dividende au 30 juin 2015

14.045.931

nombre total d'actions
cotées en bourse au 30 juin 2015

707 Mio €

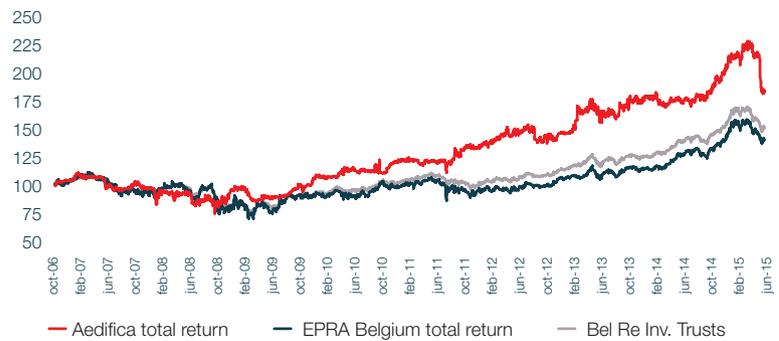
capitalisation boursière au
30 juin 2015



AEDIFICA EN BOURSE

Aedifica apporte à l'investisseur une alternative de choix par rapport à l'investissement direct en immobilier résidentiel.

Comparaison - indices en total return
Du 23 octobre 2006 (IPO) au 30 juin 2015



Prime et décote du cours de bourse par rapport à l'actif net par action



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 récurrent.

Selon la « Belgian RREC Overview » (publiée chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica est actuellement la 4^{ème} SIR en termes de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement (4^{ème} au 30 juin 2014). Par ailleurs, en termes de volume moyen échangé en Bourse, Aedifica se classe à la 4^{ème} place avec un volume moyen journalier de 750 k€ sur les douze derniers mois, en forte amélioration par rapport à la situation qui prévalait avant l'augmentation de capital en espèces de décembre 2012 (le volume moyen journalier était alors de l'ordre de 230k€).

1. Cours et volume

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

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

Au 30 juin 2015, Aedifica est reprise dans l'indice Bel Re Inv Trusts avec une pondération de 8,07 % et dans le Bel Mid Index¹ avec une pondération de 2,74 %.

Sur base du cours de Bourse du 30 juin 2015 (50,30 €), l'action Aedifica présente :

- Une prime de 11 % par rapport à l'actif net par action hors impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier ;
- Une prime de 18 % par rapport à l'actif net par action après impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.

Pour comparer l'actif net au cours de bourse, il convient encore de tenir compte du détachement du coupon n° 14 qui a eu lieu le 10 juin 2015 dans le cadre de l'augmentation de capital du 29 juin 2015. Compte tenu de ce dernier élément, l'actif net par action peut être estimé à un montant ajusté de 40,59 € après impact IAS 39 (menant à une prime de 24 %), ou de 43,29 € avant impact IAS 39 (menant à une prime de 16 %).

Action Aedifica

	30 juin 2015	30 juin 2014
Cours de Bourse de clôture (en €)	50,30	50,00
Actif net par action (sur base de la juste valeur) après répartition du dividende 2013/2014 hors IAS 39 (en €)	45,29	40,57
Prime (+)/Décote (-) (sur base de la juste valeur) hors impact IAS 39	11,1 %	23,2 %
Actif net par action (sur base de la juste valeur) après répartition du dividende 2013/2014 y compris IAS 39 (en €)	42,59	36,84
Prime (+)/(-) Décote (sur base de la juste valeur) après impact IAS 39	18,1 %	35,7 %
Capitalisation boursière	706.510.329	508.108.250
Free float ¹	94,54 %	88,17 %
Nombre total d'actions cotées	14.045.931	10.162.165
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	14.045.931	10.249.083
Volume journalier moyen	9.809	7.581
Vélocité ²	28,8 %	19,5 %
Dividende brut par action (en €) ³	2,00	1,90
Rendement brut en dividende ⁴	4,0 %	3,8 %

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. 2014/2015 : dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire.

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

Nombre d'actions

	30 juin 2015	30 juin 2014
Nombre d'actions en circulation ¹	14.045.931	10.249.083
Nombre total d'actions	14.045.931	10.249.117
Nombre total d'actions cotées en bourse	14.045.931	10.162.165
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	10.658.981	9.917.093
Nombre de droits au dividende ²	10.924.613	10.249.083

1. Après déduction des actions propres.

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

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.

2. Des informations supplémentaires sur les indices EPRA sont consultables sur le site web de l'EPRA (www.EPRA.com).

Entre la date de l'introduction en Bourse (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence ou les droits d'allocation irrédutibles dans le cadre des augmentations de capital du 15 octobre 2010, du 7 décembre 2012 et du 29 juin 2015) et le 30 juin 2015, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 38,6 %, tandis que l'indice Bel Mid Index a crû de 20,4 % et l'indice EPRA Europe a chuté de 21,0 % sur la même période.

2. Politique de dividende

Aedifica a l'obligation de distribuer la majorité de ses bénéfices sous forme de dividende (voir « résultat à distribuer » dans le lexique). Le dividende brut proposé au terme de l'exercice 2014/2015 s'élève à 2,00 € par action (2006/2007 : 1,48 € par action ; 2007/2008 : 1,71 € par action ; 2008/2009 : 1,80 € par action ; 2009/2010 : 1,82 € par action ; 2010/2011 : 1,82 € par action ; 2011/2012 : 1,86 € par action ; 2012/2013 : 1,86 € par action ; 2013/2014 : 1,90 € par action), 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 2014/2015 sera payé à partir du 30 octobre 2015.

Aedifica étant une SIR résidentielle, le précompte mobilier s'élève à 15 %. Le lecteur se référera utilement à la section 5 des « documents permanents » du présent rapport financier annuel pour ce qui concerne le traitement fiscal du dividende, en particulier pour les actionnaires résidents belges personnes physiques. Le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'élèvera à 1,70 €. Cependant, il existe désor-

mais un nouveau risque (dont la presse s'est fait l'écho depuis le 4 août 2015) d'augmentation du précompte mobilier (qui pourrait être porté de 15 % à 27 %) pour les dividendes qui seront distribués en 2016 et les années suivantes, dans le cadre de la réforme fiscale (généralement qualifiée de « tax shift » dans la presse) en cours d'élaboration par le gouvernement. Par ailleurs, la disparition éventuelle du taux de précompte mobilier réduit de 15 % pour les SIR résidentielles pourrait aussi constituer une opportunité pour Aedifica, en élargissant la palette potentielle de ses investissements futurs. Le lecteur se référera utilement à la section 4.2 du chapitre « Facteurs de risque » du rapport financier annuel pour le traitement fiscal des dividendes.

3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % du capital (situation au 30 juin 2015, basée sur le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 17 mars 2015). Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. A la date d'arrêt du présent rapport ([8 septembre] 2015), la société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 17 mars 2015.

Actionnaires

	En % du capital
Wulfsonck Investment SA (via Finasucre SA)	5,46 %
Free Float	94,54 %

4. Agenda de l'actionnaire¹

Assemblée générale ordinaire 2015	23 octobre 2015
Mise en paiement du dividende - Coupon relatif à l'exercice 2014/2015	
– Date de détachement du coupon (« ex-date »)	11 juin 2015
– Date d'arrêt (« record date »)	12 juin 2015
– Date de paiement du dividende (« payment date »)	A partir du 30 octobre 2015
Déclaration intermédiaire	17 novembre 2015
Rapport financier semestriel 31.12.2015	23 février 2016
Déclaration intermédiaire	18 mai 2016
Communiqué annuel	5 septembre 2016
Rapport financier annuel 2015/2016	23 septembre 2016
Assemblée générale ordinaire 2016	28 octobre 2016
Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2015/2016 (« ex-date »)	2 novembre 2016

Service financier pour le paiement des coupons : Banque Degroof (agent payeur principal) ou toute autre institution financière

1. Ces dates sont sous réserve de modification.

95%

free float



Résidence Chamaris
Immeuble à appartements -
Bruxelles (Belgique)

Edison
Immeuble à appartements -
Namur (Belgique)



Aedifica en bourse

**Senioreneinrichtung
Haus Matthäus**
Logement des seniors -
Olpe-Rüblinghausen
(Allemagne)



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

10 membres

du conseil d'administration

5 indépendants

sur 10 administrateurs

40%

ratio de mixité du conseil
d'administration

4 membres

du comité de direction



DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

1. Code de référence

Aedifica adhère aux principes du Code 2009 publié le 12 mars 2009, tout en prenant en considération les spécificités de la Société. Aedifica estime se conformer à l'ensemble des dispositions du Code précité.

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 11 mai 2015.

2. Contrôle interne et gestion des risques

La présente section vise à fournir une description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques de la Société.

2.1 Gestion des risques et contrôle interne

Le conseil d'administration est responsable de la détermination et de l'évaluation des risques inhérents à la Société, et du suivi de l'efficacité du contrôle interne. Les dirigeants effectifs d'Aedifica sont, quant à eux, responsables de la mise en place d'un système de gestion des risques et d'un environnement de contrôle interne efficace.

En ces matières, le cadre législatif belge consiste en :

- 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 (situation au 30 juin 2015) par :

- Le Code belge 2009 de gouvernance d'entreprise ;
- La loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées.

Conformément à l'article 17 de la loi du 12 mai 2014, la Société dispose des fonctions de contrôle interne suivantes :

Fonction de gestion des risques

La fonction de gestion des risques vise à implémenter des mesures et des procédures visant à identifier et à gérer les risques auxquels la Société est confrontée, et à éviter que les risques ne se réalisent, et/ou à limiter (le cas échéant) l'impact de ces risques et autant que possible, à en évaluer, contrôler et suivre les conséquences.

Le conseil d'administration a désigné Monsieur Jean Kotarakos, CFO, dirigeant effectif et membre du comité de direction, comme risk manager. Le mandat de risk manager de Monsieur Jean Kotarakos a une durée indéterminée. Il dispose de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate.

Fonction de compliance indépendante

La fonction de compliance indépendante vise à assurer le respect, par la Société, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de la Société.

Le conseil d'administration a nommé Madame Sarah Everaert, CLO/Secrétaire général, dirigeant effectif et membre du comité de direction comme compliance officer. Le compliance officer est nommé pour une durée indéterminée et dispose de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate.

Fonction d'audit interne indépendante

La personne responsable de la fonction d'audit interne est chargée d'une fonction de jugement indépendant et permanent des activités de la Société et elle effectue des examens sur la qualité et l'efficacité des procédures et méthodes existantes de contrôle interne.

La fonction d'audit interne est exercée par un consultant externe, à savoir Quiévreux Audit Services SPRL, représentée par Monsieur Christophe Quiévreux. La fonction d'audit interne (qui est ainsi confiée à une personne morale externe, représentée par une personne physique), est exercée sous le contrôle et sous la responsabilité de Monsieur Olivier Lippens, président du conseil d'administration. Celui-ci dispose de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate.



Carbon
Hôtels et autres -
Genk (Belgique)

Par ailleurs, Aedifica a mis en place un système de gestion de risques et de contrôle interne adapté à son fonctionnement et à l'environnement dans lequel elle évolue. Ce système est basé sur le modèle de contrôle interne « COSO » (abréviation de « Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission »). Le COSO est un organisme international privé non gouvernemental reconnu en matière de gouvernance, de contrôle interne, de gestion des risques et de reporting financier.

La méthodologie COSO s'organise autour de cinq composants :

- l'environnement de contrôle interne ;
- l'analyse de risques ;
- les activités de contrôle ;
- l'information et la communication ;
- la surveillance et le monitoring.

La dernière version du COSO (2013) définit désormais 17 principes sous-jacents à ces cinq composants qui clarifient les exigences d'un système de contrôle interne efficace.

2.2 Environnement de contrôle interne

Les principes sous-jacents au composant « environnement de contrôle interne » sont les suivants :

- **Principe 1** : L'organisation manifeste son engagement en faveur de l'intégrité et de valeurs éthiques :
 - En matière d'éthique, Aedifica est dotée depuis 2010 d'une charte d'éthique (intitulée « code de bonne conduite ») qui

formalise 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. Elle est désormais annexée à la charte de gouvernance d'entreprise.

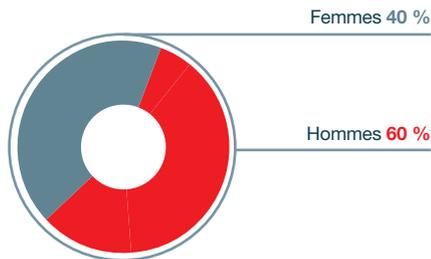
- En matière d'intégrité, Aedifica se conforme aux exigences légales en matière de conflits d'intérêts (voir ci-dessous).

- **Principe 2** : Le conseil d'administration fait preuve d'indépendance vis-à-vis du management. Il surveille la mise en place et le bon fonctionnement du dispositif de contrôle interne :

Le conseil d'administration d'Aedifica compte 10 membres, dont 5 indépendants au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés et de l'annexe A du Code 2009 (voir infra). Etant donné leur expérience (voir infra), les administrateurs disposent de la compétence nécessaire à l'exercice de leur mandat, notamment en matière de comptabilité, de finance et de politique de rémunération. Le conseil d'administration surveille l'efficacité des systèmes de gestion des risques et de contrôle interne mis en place par les dirigeants effectifs.

- **Principe 3** : Les dirigeants effectifs, agissant sous la surveillance du conseil d'administration, définissent les structures, les rattachements, ainsi que les pouvoirs et les responsabilités appropriés pour atteindre les objectifs :

Ratio de mixité au sein du conseil d'administration



- L'organigramme d'Aedifica est tenu à jour.
 - Aedifica est dotée d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit, d'un comité de nomination et de rémunération, d'un comité d'investissement et d'un comité de direction dont les rôles sont décrits ci-dessous.
 - Conformément à l'article 14 § 3 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les membres du comité de direction (qui sont tous dirigeants effectifs) sont en charge de la gestion journalière de la Société. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration. Les dirigeants effectifs sont responsables de la mise en place et de l'efficacité des mesures de contrôle interne et de gestion des risques.
- **Principe 4** : L'organisation manifeste son engagement à attirer, former et fidéliser des collaborateurs compétents conformément aux objectifs :
- La compétence des dirigeants effectifs et du personnel est assurée par la mise en place de processus de recrutement en fonction de profils définis et par l'organisation de formations adéquates. Aedifica s'attache à favoriser le développement personnel de ses collaborateurs en leur offrant un environnement de travail adapté à leurs besoins, motivant et confortable, en identifiant leurs talents, et en contribuant au renforcement de ceux-ci. Des plans de succession sont élaborés en fonction de l'évolution des plans de carrière des collaborateurs et des probabilités de départs temporaires (congés de maternité, congés parentaux, ...) ou définitifs (notamment les départs à la retraite).

- **Principe 5** : Afin d'atteindre ses objectifs, l'organisation instaure pour chacun un devoir de rendre compte de ses responsabilités, notamment en matière de contrôle interne :
- Chaque membre de l'équipe d'Aedifica bénéficie au minimum d'un entretien d'évaluation par an avec son responsable et ce, notamment, sur la base d'un canevas abondant de manière large les relations entre la Société et son collaborateur. De plus, la politique de rémunération et d'évaluation des dirigeants effectifs et du personnel est fondée sur la fixation d'objectifs réalistes et mesurables. Elle a fait l'objet d'une revue approfondie par des consultants spécialisés fin 2009, avec suivi en 2010 et 2011. Une nouvelle étude concernant les dirigeants effectifs a été réalisée fin 2011.

2.3 Analyse de risques

Les principes sous-jacents au composant « analyse de risques » sont les suivants :

- **Principe 6** : L'organisation définit les objectifs de façon suffisamment claire pour rendre possible l'identification et l'évaluation des risques susceptibles d'affecter leur réalisation :
- « Aedifica se profile comme une société cotée belge de référence investissant en immobilier résidentiel, et notamment dans le logement des seniors. Aedifica a pour objectif la création d'un portefeuille équilibré d'immeubles générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. En matière de culture du risque, la Société adopte dès lors une attitude de bon père de famille. La stratégie de la Société repose sur des tendances démographiques de fond

que sont le vieillissement de la population en Europe de l'Ouest et la croissance de la population dans les grandes villes belges ».

- **Principe 7** : L'organisation identifie les risques associés à la réalisation de ses objectifs dans l'ensemble de son périmètre et procède à leur analyse de façon à déterminer comment ils doivent être gérés :
- Il existe une identification et une évaluation trimestrielle des risques principaux par le conseil d'administration, donnant lieu à publication dans les rapports financiers annuels, semestriels et déclarations intermédiaires. Les risques font aussi l'objet d'un suivi ponctuel en dehors des exercices trimestriels d'identification et d'évaluation par le conseil d'administration lors de ses réunions. Cette analyse de risques donne lieu à des actions de remédiation par rapport aux éventuelles vulnérabilités identifiées. Pour le détail des risques, voir la section « facteurs de risques » du rapport financier annuel.
- **Principe 8** : L'organisation intègre le risque de fraude dans son évaluation des risques susceptibles de compromettre la réalisation des objectifs :
- Toute tentative de fraude fait l'objet d'une analyse ad-hoc afin d'en atténuer les effets potentiels sur la Société et d'éviter toute nouvelle tentative.
- **Principe 9** : L'organisation identifie et évalue les changements qui pourraient avoir un impact significatif sur le système de contrôle interne :
- L'identification et l'analyse des changements significatifs se font en continu tant au niveau des dirigeants effectifs que du conseil d'administration. Cette analyse permet d'alimenter la section « facteurs de risques » du rapport financier annuel.

2.4 Activités de contrôle

Les principes sous-jacents au composant « activités de contrôle » sont les suivants :

- **Principe 10** : L'organisation sélectionne et développe les activités de contrôle qui contribuent à ramener à des niveaux acceptables les risques associés à la réalisation des objectifs :
 - Chaque transaction d'acquisition ou de cession de biens immobiliers peut être reconstituée quant à son origine, aux parties concernées, à sa nature, ainsi qu'au moment et au lieu où elle a été effectuée, sur base des actes notariés (acquisition directe ou par voie d'apport en nature, de fusion, de scission ou de scission partielle), et fait l'objet, préalablement à sa conclusion, d'un contrôle de conformité aux statuts de la Société et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
 - La revue des écarts entre le budget et le réalisé, de façon mensuelle par le comité de direction, et de façon trimestrielle par le comité d'audit et le conseil d'administration ;
 - Le suivi journalier d'indicateur-clés tels que le taux d'occupation, l'état des créances commerciales, et la position de trésorerie ;
 - Le suivi journalier de l'état des créances commerciales sur les emphytéotes et autres preneurs dans le cadre de baux à long terme ;
 - Le principe de double approbation :
 - Signature des contrats : deux administrateurs exécutifs conjointement (ou, à défaut, deux autres administrateurs agissant conjointement), ou deux membres du comité de direction 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 : le manager responsable et un dirigeant effectif, 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.

17

principes dans le modèle
« COSO » de contrôle interne

Overbeke
Logement des seniors -
Wetteren (Belgique)



Carbon
Hôtels et autres -
Genk (Belgique)





Residentie Sporenpark
Logement des seniors -
Beringen (Belgique)

- Par ailleurs, la Société a mis en place des mesures de contrôle spécifiques afin de faire face à ses principaux risques financiers :
 - Risque de taux d'intérêt : mise en place de couvertures (principalement IRS, 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.

- **Principe 11** : L'organisation sélectionne et développe des contrôles généraux informatiques pour faciliter la réalisation des objectifs :

La technologie utilisée par la Société est sélectionnée selon une approche « best of breed » (par opposition à une approche « système intégré »). Chaque application technologique est de la responsabilité d'un pilote, tandis que la gestion de l'infrastructure (hardware et réseau) et la sécurité des accès et la pérennité des données informatiques sont confiées à un partenaire sur base d'un « service level agreement ». Par ailleurs, les baux font l'objet d'un enregistrement ; les contrats et les documents les plus importants, ainsi que les actes sont préservés de façon adéquate en dehors des locaux d'Aedifica.

- **Principe 12** : L'organisation met en place les activités de contrôle par le biais de règles qui précisent les objectifs poursuivis, et de procédures qui mettent en œuvre ces règles :

La formalisation de la documentation s'inscrit dans un objectif d'amélioration permanente des processus, qui tient aussi compte de l'équilibre entre formalisation et taille de l'entreprise.

2.5 Information et communication

Les principes sous-jacents au composant « information et communication » sont les suivants :

- **Principe 13** : L'organisation obtient ou génère, et utilise, des informations pertinentes et fiables pour faciliter le fonctionnement des autres composants du contrôle interne :

Le système d'information de gestion mis en place par la Société permet de fournir de façon ponctuelle une information fiable et complète, répondant tant aux besoins du contrôle interne qu'à ceux du reporting externe.

- **Principe 14** : L'organisation communique en interne les informations nécessaires au bon fonctionnement des autres composants du contrôle interne, notamment en matière d'objectifs et de responsabilités associés au contrôle interne :

Les éléments d'information interne relatifs au contrôle interne sont diffusés de manière transparente au sein de la Société, dans le but de préciser pour tout un chacun les politiques de l'organisation, ses procédures, ses objectifs et les rôles et responsabilités. La communication est adaptée à la taille de l'entreprise. Elle repose pour l'essentiel sur les communications générales au personnel, les réunions de travail et les échanges par e-mail.

- **Principe 15** : L'organisation communique avec les tiers sur les points qui affectent le fonctionnement des autres composants du contrôle interne :

- La communication externe au sens large (à destination des actionnaires – publication des informations occasionnelles et des informations périodiques – mais aussi communication générale vers les autres parties prenantes) est primordiale dans un contexte de société cotée en bourse, et Aedifica s'y consacre quotidiennement.
- La communication externe relative au contrôle interne suit le processus d'élaboration et de publication des informations périodiques (rédaction par les dirigeants effectifs, revue par le comité d'audit, approbation par le conseil d'administration).

2.6 Surveillance et monitoring

Les principes sous-jacents au composant « surveillance et monitoring » sont les suivants :

- **Principe 16** : L'organisation sélectionne, développe et réalise des évaluations continues et/ou ponctuelles afin de vérifier si les composants du contrôle interne sont mis en place et fonctionnent :

Afin d'assurer la bonne application effective des composants du contrôle interne, Aedifica a mis en place depuis l'exercice 2010/2011 une fonction d'audit interne couvrant ses principaux processus. L'audit interne est organisé selon un cycle étalé sur une période de 3 ans. Le scope spécifique de l'audit interne est déterminé annuellement en concertation avec

le comité d'audit, le responsable de l'audit interne au sens la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées (qui n'est autre que le président du conseil d'administration – voir plus haut) et le prestataire de la mission d'audit interne (voir plus haut). Vu les exigences d'indépendance, et compte tenu du principe de proportionnalité, Aedifica a en effet choisi la voie de l'externalisation de la mission d'audit interne en la confiant à un consultant spécialisé placé sous le contrôle et sous la responsabilité du responsable de l'audit interne au sens de la loi précitée.

- **Principe 17** : L'organisation évalue et communique les faiblesses de contrôle interne en temps voulu aux parties chargées de prendre des mesures correctives, notamment au comité de direction et au conseil d'administration, selon le cas :
Les recommandations émises par l'audit interne sont communiquées au comité d'audit. Celui-ci s'assure que les dirigeants effectifs mettent en place les mesures correctives prévues.

3. Structure de l'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 actuellement nommés pour 3 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires, et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles. Il sera proposé à l'assemblée générale extraordinaire (qui se tiendra vraisemblablement le 23 octobre 2015, car l'assemblée du 6 octobre 2015 sera probablement de carence) de prolonger la durée maximale des mandats d'administrateurs, pour la faire passer de 3 à 4 ans.

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 24 octobre 2014, les administrateurs suivants ont été nommés jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2017 :

- Madame Sophie Maes, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif ;
- Madame Hilde Laga, en qualité d'administrateur indépendant non exécutif ;
- Monsieur Eric Hohl, en qualité d'administrateur non exécutif représentant les actionnaires.

Au 30 juin 2015, Aedifica était administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 5 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 démarrera le 1^{er} juillet 2017.

Le système d'information de gestion mis en place par la Société permet de fournir de façon ponctuelle une information fiable et complète, répondant tant aux besoins du contrôle interne qu'à ceux du reporting externe.

CONSEIL D'ADMINISTRATION



1. Monsieur Olivier Lippens

Président - Administrateur représentant les actionnaires

Belge - 12.10.1953

Avenue Hermann-Debroux 40-42 - 1160 Bruxelles

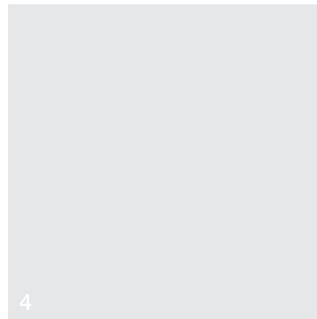
— Début du 1^{er} mandat : 12 octobre 2010

— Fin du mandat : Octobre 2016

— Autres mandats ou fonctions actuels : Administrateur délégué de Wulfsdonck SA, Finasucre 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).



2. Monsieur Stefaan Gielens, mrics

Administrateur délégué
Chief Executive Officer - Dirigeant effectif

Belge - 21.10.1965

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

- Début du 1^{er} mandat : 1^{er} janvier 2006
- Fin du mandat : Octobre 2015
- Autres mandats ou fonctions actuels : CEO de Aedifica SA - Administrateur d'Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, De Stichel SA, Overbeke SPRL, Villa Temporis SA, Michri SA et Aedifica Luxembourg I SARL.
- 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 Almafin, dont les mandats d'administrateur délégué d'Almafin Real Estate SA et d'administrateur de Immolease-Trust SA - Avocat au Barreau de Bruxelles.

3. Monsieur Jean Franken

Administrateur indépendant

Belge - 2.10.1948

30, avenue du Joli Mai - 1332 Genval

- Début du 1^{er} mandat : 1^{er} juillet 2013
- Fin du mandat : Octobre 2016
- Autres mandats ou fonctions actuels : /
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur et Membre du Comité de Direction de Cofinimo, Administrateur délégué de plusieurs sociétés d'investissements et développement immobilier dont Prifast SA et Igpex SA.

4. Monsieur Eric Hohl

Administrateur représentant les actionnaires

Belge - 6.05.1962

7, avenue des Violettes - 1970 Wezembeek-Oppem

- Début du 1^{er} mandat : 24 octobre 2014
- Fin du mandat : Octobre 2017
- Autres mandats ou fonctions actuels : Directeur financier de Chrono Euro Diffusion SA.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Responsable des services administratifs, de la comptabilité et de l'informatique de TWC-Tapernoux SA.

5. Monsieur Jean Kotarakos

Administrateur
Chief Financial Officer - Dirigeant effectif

Belge - 20.02.1973

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

- Début du 1^{er} mandat : 3 juin 2008
- Fin du mandat : Octobre 2016
- Autres mandats ou fonctions actuels : CFO d'Aedifica SA, administrateur d'Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, De Stichel SA, Michri SA, Villa Temporis SA et Aedifica Luxembourg II SARL.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Finance and Quality Manager SA D'Ieteren Lease NV, Responsable Consolidation & Corporate Planning SA D'Ieteren NV, Auditeur KPMG.

6. Madame. Hilde Laga

Administrateur indépendant

Belge - 26.04.1956

26 d, Wolvendreef - 8500 Courtrai

- Début du 1^{er} mandat : 24 octobre 2014
- Fin du mandat : Octobre 2017
- Autres mandats ou fonctions actuels : Membre du conseil d'administration de Barco SA, Greenyard Foods SA, Agfa-Gevaert SA, VPM SA, Zorg K.U. Leuven sprl, K.U. Leuven. Professeur à la K.U. Leuven Droit des sociétés. Membre de la Commission Corporate Governance. Membre du bestuurs- en associatiecomité UZ Leuven Gasthuisberg.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Fondateur et partner au cabinet d'avocats Laga, avocate chez Simont, Gutt & Simont, Commissaire au sursis chez Lernout and Hauspie Speech Products SA et administrateur indépendant chez Elia System Operator.

7. Madame Sophie Maes

Administrateur indépendant

Belge - 29.04.1957

9, Moutstraat - 9000 Gand

- Début du 1^{er} mandat : 24 octobre 2014 (Madame Maes était précédemment représentant permanent de Bevelex SA puis de Insumat SA, qui ont été successivement administrateurs d'Aedifica depuis le 13 octobre 2009).
- Fin du mandat : Octobre 2017
- Autres mandats ou fonctions actuels : CEO Group Maes, administrateur de UPSI-BVS, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, Advanced Computer Systems Technics SA, Investissement Leopold SA, Building Hotel Maes SA, Algemene Bouw Maes SA, Insumat SA, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening en huisvesting VZW et Alides SA. Membre du comité de gestion de BNP Paribas Fortis. Gérant de Imco SCI et Profin SPRL.
- Mandats de la personne physique exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur délégué de Bevelex SA, Espace Belliard SA, Ghent Industrial Investment SA, Fonsny SA, Alides Projects SA, Kregelendries SA et Immo Spa SA. Président et administrateur délégué de Aalterpaint, R. Maes SA. Administrateur de Messian SA, Orelio SA, Wonen op Poel en Ramen VZW. Fonction de gestion et opérationnelle au sein du groupe Maes. Gérant de MAPP SCI.

8. 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 2015
- 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, Parc des Louvresses V, SAS Louvresses Développement et AGRE SA.
- 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 Orpheus SA, Administrateur délégué REINVEST SA.

9. Serdiser SCA représentée par Monsieur Pierre Iserby

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 2015
- Autres mandats ou fonctions actuels de la société : Administrateur de Mons-Revitalisation et de Mons-Appui.
- 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.
- Mandats de la personne physique exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur délégué de GIB Immo, Managing Director de Redevco.

10. 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 2017
- Autres mandats ou fonctions actuels : Administrateur délégué de Degroof Corporate Finance SA - Administrateur de Société Civile des Galeries Royales Saint Hubert, Andel SA (Groupe Martin's Hotels), Collines de Wavre SA, Axxes Certificates SA, Bassem Certificates SA, Atlantic Certificates SA, Picardie Invest NV, Stockel Residence Certificates SA, Stockel Residence Investment 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, Bon Pasteur SA, Degroof Social Immo SA - Plusieurs fonctions au sein de la Banque Degroof SA dans le département Corporate Finance & Investment Banking et avant cela dans le département Crédit.

Mandats terminés durant l'exercice 2014/2015

Le conseil d'administration tient à renouveler ici ses remerciements chaleureux aux administrateurs sortants, à savoir Monsieur Jean-Louis Duplat (qui est arrivé le 24 octobre 2014 au terme du second renouvellement de son mandat d'administrateur indépendant et qui a perdu, conformément aux dispositions de l'article 526ter du Code des sociétés, son statut d'administrateur indépendant – statut qu'il assumait depuis la création d'Aedifica), Monsieur Jacques Blanpain (représentant permanent de Services et Promotion de Lasne SA) et Madame Galila Barzilai Hollander, pour leur contribution intense au développement d'Aedifica depuis sa constitution en 2005.

Monsieur Jean-Louis Duplat **Ancien 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 NV - Président de la Fondation d'intérêt public Child Focus - Membre du « Proxy-voting committee » CANDRIAM SA – Président de la société de droit luxembourgeoise SA Portolani – Administrateur de IPG International SA.
- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Membre du « Strategic committee » du groupe néerland-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 - Administrateur de la fondation d'utilité publique Fondation Hypocrate CHIREC.

Madame Galila Barzilai Hollander **Ancien 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 : /

Services et Promotion de Lasne SA représentée par **Monsieur Jacques Blanpain**

Ancien 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, administrateur délégué de Chrono Euro Diffusion SA.
- 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.

C'est avec tristesse que le conseil d'administration d'Aedifica a appris le décès de Monsieur Jacques Blanpain le 2 juin 2015. Monsieur Jacques Blanpain avait siégé au conseil d'administration depuis la constitution d'Aedifica en 2005 jusqu'en 2014.

4.2 Mandats arrivant à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire

Les mandats de Monsieur Stefaan Gielens, de Serdiser SCA représentée par Monsieur Pierre Iserbyt et de Re-Invest SA représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard arriveront à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 23 octobre 2015.

Serdiser SCA et Re-Invest SA, administrateurs indépendants depuis la création d'Aedifica, sont arrivés au terme du second renouvellement de leur mandat d'administrateur indépendant et perdent, conformément aux dispositions de l'article 526ter du Code des sociétés, leur statut d'administrateurs indépendants le 23 octobre prochain.

Par ailleurs, Madame Hilde Laga a demandé d'être déchargée de son mandat d'administrateur avec effet à l'issue de l'assemblée générale ordinaire du 23 octobre prochain.

Il sera proposé à cette assemblée générale ordinaire de :

- renouveler le mandat de Monsieur Stefaan Gielens ;
- nommer Monsieur Serge Wibaut en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- nommer Madame Katrien Kesteloot en tant qu'administrateur indépendant non exécutif ;
- nommer Madame Elisabeth May en tant qu'administrateur indépendant non exécutif.

En cas de nomination et d'accord de la FSMA, ils siégeront au conseil d'administration, avec un mandat courant jusqu'en octobre 2019 (sous réserve de l'accord de l'assemblée générale extraordinaire du 23 octobre 2015 sur le prolongement de la durée maximale des mandats – voir ci-dessus).

4.3 Rapport d'activité du conseil d'administration

Durant l'exercice 2014/2015, le conseil d'administration s'est réuni 15 fois pour discuter des points principaux suivants :

- reporting opérationnel et financier
- politique de communication
- politique d'investissement
- politique de financement par dette et par capitaux propres, et notamment offre en souscription publique d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en numéraire avec droit d'allocation irréductible
- analyse et approbation de dossiers d'investissements
- organisation interne de la Société, et notamment mise en place d'un comité de direction

- préparation des assemblées générales
- reporting des comités
- composition du conseil d'administration et du comité de direction
- établissement des déclarations intermédiaires et des rapports financiers semestriels et annuels
- analyse et approbation du business plan, des budgets et des prévisions
- établissement des rapports spéciaux du conseil d'administration dans le cadre d'opérations de fusion et d'apport en nature
- réalisation desdites opérations de fusion et d'apport en nature
- adoption du statut de société immobilière réglementée, en remplacement du statut de sicafl

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.

Le Code 2009 de gouvernance d'entreprise recommande qu'une majorité des membres du comité d'audit soit composée d'administrateurs indépendants, ce qui est le cas depuis l'assemblée générale ordinaire du 24 octobre 2014.

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.

Au 30 juin 2015, le comité d'audit se compose de 3 administrateurs dont 2 administrateurs indépendants, à savoir :

- Re-Invest SA, représentée par Madame Brigitte Gouder de Beaugard
Président du comité
Administrateur indépendant
- Madame Adeline Simont
Administrateur
- Madame Hilde Laga
Administrateur indépendant

Durant l'exercice 2014/2015, le comité s'est réuni 4 fois. Le commissaire de la Société a été entendu une fois par le comité d'audit au cours de l'exercice.

Dans le cadre de sa mission de veiller à l'exactitude et à la sincérité du reporting des comptes annuels et semestriels d'Aedifica, et à la qualité du contrôle interne et externe et de l'information délivrée aux actionnaires et au marché, les points suivants ont été abordés :

- revue trimestrielle des comptes, communiqués périodiques et rapports financiers ;
- examen avec le management des procédures internes de gestion ;
- suivi des évolutions normatives et législatives.

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 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.

Au 30 juin 2015, 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 Beaugard
Administrateur indépendant
- Madame Adeline Simont
Administrateur

Durant l'exercice 2014/2015, le comité s'est réuni 6 fois pour discuter des points principaux suivants :

- composition du conseil d'administration ;
- évaluation des dirigeants effectifs et rémunération variable pour l'exercice clôturé au 30 juin 2014 ;
- préparation du rapport de rémunération au 30 juin 2014 ;
- organisation de la Société.

4.4.3 Comité d'investissement

Au 30 juin 2015, le comité d'investissement se compose des dirigeants effectifs et de 4 autres administrateurs, tous indépendants, à savoir :

- Serdiser SCA, représentée par Monsieur Pierre Iserby
Président du comité
Administrateur indépendant
- Re-Invest SA, représentée par Madame Brigitte Gouder de Beaugard
Administrateur indépendant
- Madame Sophie Maes
Administrateur indépendant
- Monsieur Jean Franken
Administrateur indépendant
- Monsieur Stefaan Gielens
CEO
- Monsieur Jean Kotarakos
CFO

Durant l'exercice 2014/2015, le comité s'est réuni 6 fois pour évaluer des opportunités d'investissement ; de nombreux dossiers ont ainsi été analysés par le comité. En outre, de nombreux échanges (électroniques ou téléphoniques) ont eu lieu entre les membres du comité lorsque l'organisation d'une réunion formelle ne se justifiait pas.

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 €.

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	3/6	1/1	-	-	4.322	3.350
Jean Franken	14/15	-	-	6/6	11.330	16.700
Stefaan Gielens	15/15	-	-	6/6	-	-
Eric Hohl	9/9	-	-	-	7.729	7.650
Galila Barzilai Hollander	2/6	-	-	-	3.601	1.700
Jean Kotarakos	15/15	-	-	6/6	-	-
Hilde Laga	8/9	1/3	-	-	7.729	7.600
Olivier Lippens	13/15	1/1	-	2/2	12.879	13.450
Sophie Maes	10/15	-	-	5/6	11.330	12.500
RE-Invest représentée par Brigitte Gouder de Beaugard	8/15	3/4	6/6	5/6	11.330	18.000
Serdiser SCA représentée par Pierre Iserbyt	13/15	-	6/6	6/6	11.330	20.650
Services et Promotion de Lasne représentée par Jacques Blanpain	0/6	-	-	0/2	3.601	0
Adeline Simont	12/15	4/4	5/6	-	11.330	17.400
Total	-	-	-	-	96.511	119.000

séance photo
le 2/9/2015. Vous
recevrez les
photos le 7 sept.

[De gauche à droite
Ebit alique et adigeni
hilluptatia excea di idunt]

4.6 Comité de direction et dirigeants effectifs

4.6.1 Composition

Le conseil d'administration a décidé, avec effet au 12 mai 2015, d'instituer un comité de direction au sens de l'article 524bis du Code des sociétés. Le comité de direction est composé des personnes suivantes, qui sont toutes des dirigeants effectifs au sens de la loi du 12 mai 2014 :

Nom	Fonction
Stefaan Gielens	Chief Executive Officer (CEO)
Jean Kotarakos	Chief Financial Officer (CFO)
Laurence Gacoïn	Chief Operating Officer (COO)
Sarah Everaert	Chief Legal Officer (CLO) / Secrétaire général

Monsieur Stefaan Gielens et Monsieur Jean Kotarakos étaient déjà dirigeants effectifs de la Société avant l'instauration du comité de direction. Ils sont par ailleurs administrateurs exécutifs (voir plus haut).

Madame Laurence Gacoïn assume la fonction de Chief Operating Officer de la Société depuis le 1^{er} janvier 2015 et est également membre du comité de direction comme dirigeant effectif depuis le 12 mai 2015. Son mandat a une durée indéterminée.

Madame Sarah Everaert assume la fonction de Chief Legal Officer/Secrétaire général depuis le 12 mai 2015 et elle est, en cette qualité, membre du comité de direction comme dirigeant effectif. Elle est également Compliance Officer de la Société. Auparavant, elle a été active au sein d'Aedifica pendant plus de 5 ans comme conseiller juridique. Son mandat a une durée indéterminée.

Pour la répartition des tâches entre le comité de direction et le conseil d'administration, ainsi que pour les autres aspects du fonctionnement du comité de direction, il est renvoyé à la charte de gouvernance d'entreprise de la Société (version du 11 mai 2015), qui est disponible sur le site web de la Société (www.aedifica.be).

Madame Laurence Gacoin
Dirigeant effectif – Chief Operating Officer
Française – 26.01.1977

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles
– Autres mandats ou fonctions actuels :
Administrateur et gérant de NOVA Laga SPRL.
– Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Président du conseil d'administration de FPR Leuze SA. Administrateur de FIDES Capman SPRL et APERIO SA. Managing partner de FIDES Capital Group. Head of Development Cofinimmo SA. Area & Development Manager Cofinimmo SA.

Madame Sarah Everaert
Dirigeant effectif – Chief Legal Officer /
Secrétaire général
Belge – 14.06.1977

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles
– Autres mandats ou fonctions actuels : /
– Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Legal Counsel Aedifica SA, juriste droit immobilier et administratif et secrétaire ad interim chez LRM NV et avocate au barreau de Bruxelles.

4.6.2 Rémunération

Voir le rapport de rémunération à la section 8 ci-dessous.

5. Prévention de conflits d'intérêts

5.1 Conflits d'intérêts

Les administrateurs, les personnes chargées de la gestion 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 38 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Les articles 523 et 524 du Code des sociétés sont totalement d'application, de même que l'article 37 de la loi précitée.

Aucun conflit d'intérêt portant sur des transactions immobilières ne s'est présenté au cours de l'exercice 2014/2015. La seule occurrence de conflit d'intérêt a porté sur la rémunération des dirigeants effectifs, comme détaillé en section 12 du rapport de gestion consolidé ci-joint.

5.2 « Compliance Officer »

La fonction de compliance indépendante est exercée conformément à l'article 17 de la loi du 12 mai 2014 sur les sociétés immobilières réglementées (voir plus haut) et à l'annexe B du Code belge de gouvernance d'entreprise. Madame Sarah Everaert, CLO, assume la fonction de compliance officer. Celui-ci a notamment pour mission d'assurer le suivi du respect des règles portant sur les obligations de conduite et de déclaration relatives aux transactions sur les actions de la Société, effectuées pour compte propre par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ceux-ci, afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié.

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 les dirigeants effectifs.

Cette évaluation poursuit quatre objectifs :

- apprécier le fonctionnement du conseil d'administration et des comités ;
- vérifier si les questions importantes sont préparées et discutées de manière adéquate ;
- apprécier la contribution effective de chaque administrateur, sa présence aux réunions du conseil d'administration et des comités et son engagement constructif dans les discussions et la prise de décisions ;
- vérifier si la composition actuelle du conseil d'administration et des comités correspond à celle qui est souhaitable.

Le conseil d'administration est assisté en cette matière par le comité de nomination et de rémunération et éventuellement aussi par des experts externes.

Les administrateurs non exécutifs procèdent à l'évaluation régulière de leur interaction avec les dirigeants effectifs. 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 24 octobre 2014 a approuvé l'octroi aux CEO et CFO 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 80.000 € dont le montant net, après retenue du pré-compte professionnel, leur a permis d'acquérir 810 actions Aedifica chacun, à un prix unitaire correspondant au dernier cours de bourse de clôture connu multiplié par un facteur de 100/120^{ème} conformément au commentaire 36/16 du Code des impôts sur le revenu, soit 45,8333 € par action (ou encore un montant total de 37.125,00 €, 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 acquis en bourse.

Pour l'exercice suivant, il sera à nouveau proposé à l'assemblée générale de valider l'octroi au CEO et CFO de droits d'acquérir définitivement des actions, pour un montant individuel brut de 90.000 € 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 2014/2015, l'élaboration de la politique relative à la rémunération des administrateurs non exécutifs et des dirigeants effectifs s'est faite sur la base suivante :

- **Administrateurs non exécutifs** : le principe de continuité avec le passé a été appliqué (concernant le mode de rémunération).
- **Dirigeants effectifs** :
 - les conventions de management conclues avec le CEO et le CFO respectivement en 2006 et 2007 ont été honorées. Les indexations annuelles contractuellement prévues ont été appliquées. Des avenants ont été conclus le 2 septembre 2011, le 3 septembre 2012, le 2 septembre 2013, le 25 août 2014 et le 2 septembre 2015 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.
 - une convention de management a été conclue le 7 novembre 2014 avec le COO, en vue de son entrée en fonction le 1^{er} janvier 2015.
 - une convention de management a été conclue le 29 mai 2015 avec le CLO, vu sa nomination au comité de direction.

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

- **Administrateurs non exécutifs** : conformément aux décisions de l'assemblée générale ordinaire du 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'exer-

cice 2014/2015, les membres du conseil d'administration percevront un montant total de 215.511 €.

- **Dirigeants effectifs** : le niveau de rémunération des dirigeants effectifs 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 susmentionnés, en suivant les critères d'attribution de la rémunération variable exposés dans la section 12 du rapport de gestion consolidé. Pour rappel, ces rémunérations ont fait l'objet d'une revue fin 2009 et fin 2011 par des consultants spécialisés. Pour le COO et le CLO, les conventions de management récemment conclues ont été respectées et n'ont pas encore donné lieu à l'attribution d'une rémunération variable.

8.2 Rémunération des dirigeants effectifs

La rémunération des dirigeants effectifs est composée des éléments suivants : la rémunération de base (fixe, découlant des conventions de management), la rémunération variable (pour laquelle aucun droit de recouvrement au bénéfice de la Société n'est prévu), le plan de pension (assurance groupe à contributions définies et couvertures complémentaires), et les autres composantes de la rémunération (prime d'assurance pour couverture médicale et accidents du travail, avantages en nature liés à l'utilisation d'un véhicule de société). De plus, dans le cas du CEO et du CFO, la rémunération de base (fixe) comprend les montants découlant du « long term incentive plan ». Les montants concernés sont présentés dans le tableau [ci-contre].

Les dirigeants effectifs exercent leurs mandats d'administrateur d'Aedifica et de ses filiales à titre gratuit. De même, les filiales d'Aedifica ne rémunèrent d'aucune manière les dirigeants effectifs d'Aedifica.

La rémunération brute variable pour les dirigeants effectifs est déterminée comme suit :

- La rémunération variable pour l'exercice 2014/2015 consiste en un montant (brut) individuel équivalent au maximum à un certain pourcentage de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension (CEO et CFO : 50 % ; COO et CLO : 30 %, prorata temporis). 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 2013/2014 et

consignés dans les avenants aux conventions de management signés le 25 août 2014 en ce qui concerne le CEO et le CFO, et consignés dans les récentes conventions de management en ce qui concerne le COO et le CLO. Pour rappel, la rémunération ne peut être accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 85 %. Toujours pour rappel, les critères retenus (et leur pondération) pour l'attribution de la rémunération variable étaient les suivants : le résultat consolidé hors IAS 39 et IAS 40 par action (pondération de 25 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (pondération de 30 %), la marge d'exploitation consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (pondération de 25 %) et la gestion des équipes du Groupe (pondération de 20 %). Le conseil d'administration, lors de sa réunion du 2 septembre 2015, a estimé que les dirigeants effectifs avaient réalisé les objectifs qui leur avaient été fixés et a décidé d'attribuer au titre de rémunération variable 166.000 € au CEO, 125.000 € au CFO, 30.000 € au COO et 3.750 € au CLO.

- En ce qui concerne l'exercice 2015/2016, la rémunération variable sera égale au maximum à un certain pourcentage de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension (CEO et CFO : 50 % ; COO et CLO : 40 %). Elle ne sera toutefois accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 85 %. Son montant sera déterminé sur base d'objectifs quantitatifs consolidés et qualitatifs fixés et évalués par le conseil d'administration. Ces objectifs ont été fixés en fonction de critères pondérés selon leur importance. Les critères retenus pour l'attribution de la rémunération variable sont les suivants : le résultat consolidé hors IAS 39 et IAS 40 par action (25 %), la croissance du portefeuille immobilier consolidé en ce compris l'internationalisation des activités du Groupe (25 %), la marge d'exploitation consolidée (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (25 %) et la gestion des équipes du Groupe (25 %).
- En ce qui concerne l'exercice 2016/2017, 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.

Rémunération totale pour l'exercice 2014/2015 (en €)

	Stefaan Gielens - CEO	Autres ¹	Total
Rémunération fixe (conventions de management)	351.313	365.282	716.595
Rémunération fixe (« long term incentive plan »)	80.000	80.000	160.000
Rémunération variable	166.000	158.750	324.750
Plan de pension	55.388	49.542	104.930
Primes d'assurance	5.766	6.394	12.160
Avantages en nature	7.091	8.843	15.934
Total	665.558	668.811	1.334.369

1. CFO pour 12 mois ; COO et CLO prorata temporis.

Pour rappel, le Comité de nomination et de rémunération a élaboré un « long term incentive plan » pour le CEO et le CFO dont le détail est expliqué au point 7 ci-dessus.

A titre d'information, le ratio entre la rémunération totale 2014/2015 du CEO et la rémunération moyenne des membres du personnel de la Société sur la même période est de 9.

Par ailleurs, la Société met à la disposition des dirigeants effectifs, depuis leur entrée en fonction, un véhicule de société dont la charge annuelle en 2014/2015 pour la Société a représenté (loyer et carburant) 20.000 € HTVA dans le cas du CEO et 22.000 € HTVA au total (prorata temporis) pour les trois autres dirigeants effectifs. Ils disposent également d'un pc et d'un gsm. Par ailleurs, la Société leur rembourse les frais professionnels exposés dans le cadre de leur fonction, et accorde au CEO et au CFO depuis le 1^{er} juillet 2008 un remboursement forfaitaire de frais de représentation d'un montant mensuel de 300 €.

Au cours de l'exercice 2015/2016, la rémunération fixe des dirigeants effectifs sera indexée, comme prévu dans les conventions de management.

Les conventions de management conclues avec les dirigeants effectifs prennent fin :

- En cas de renonciation à la convention par Aedifica moyennant un délai de préavis de 12 mois, prenant cours trois jours ouvrables après la notification du préavis par lettre recommandée ;
- Immédiatement en cas de faute grave du dirigeant effectif concerné, moyennant la notification de la rupture de la convention par lettre recommandée ;
- Immédiatement en cas de retrait par la FSMA de l'agrément du dirigeant effectif concerné ;
- Immédiatement au cas où le dirigeant effectif, pour quelque raison que ce soit, à l'exception du cas de maladie ou d'accident,

n'a pas exercé les missions qui lui ont été confiées pendant une période ininterrompue de trois mois ;

- Immédiatement au cas où le dirigeant effectif n'a pas exercé les missions qui lui ont été confiées pendant une période ininterrompue de six mois, en raison de maladie ou d'accident.

De plus, ces conventions prévoient des modalités de départ spécifiques en cas de changement de contrôle de la Société, exposées dans la section 15.10 du rapport de gestion consolidé ci-joint.

Le seul cas dans lequel l'indemnité de départ pourrait dépasser 12 mois s'inscrirait dans le cadre d'un changement de contrôle de la 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 à la section 8.1 ci-dessus.

ÉTATS FINANCIERS¹

1. Les rapports financiers annuels, les rapports de gestion et du Commissaire concernant les exercices 2011/2012, 2012/2013 et 2013/2014 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.



SOMMAIRE

1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2014/2015	113		
1.1 Compte de résultats consolidé	113	Note annexe 28 : immobilisations incorporelles	134
1.2 État du résultat global consolidé	114	Note annexe 29 : immeubles de placement	135
1.3 Bilan consolidé	114	Note annexe 30 : projets de développement	137
1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé	116	Note annexe 31 : autres immobilisations corporelles	137
1.5 État consolidé de variation des capitaux propres	117	Note annexe 32 : actifs financiers non courants et autres passifs financiers non courants	137
1.6 Note annexes aux états financiers consolidés	119	Note annexe 33 : instruments de couverture	138
Note annexe 1 : informations générales	119	Note annexe 34 : créances commerciales	140
Note annexe 2 : méthodes comptables	119	Note annexe 35 : créances fiscales et autres actifs courants	141
Note annexe 3 : secteurs opérationnels	125	Note annexe 36 : trésorerie et équivalents de trésorerie	141
Note annexe 4 : revenus locatifs	128	Note annexe 37 : comptes de régularisation	141
Note annexe 5 : charges relatives à la location	128	Note annexe 38 : capitaux propres	141
Note annexe 6 : récupération de charges immobilières	128	Note annexe 39 : provisions	142
Note annexe 7 : récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	128	Note annexe 40 : dettes financières courantes et non courantes	143
Note annexe 8 : frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	129	Note annexe 41 : dettes commerciales et autres dettes courantes	144
Note annexe 9 : charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	129	Note annexe 42 : comptes de régularisation	144
Note annexe 10 : autres recettes et dépenses relatives à la location	129	Note annexe 43 : frais de personnel	144
Note annexe 11 : frais techniques	129	Note annexe 44 : gestion des risques financiers	145
Note annexe 12 : frais commerciaux	129	Note annexe 45 : éléments éventuels et engagements	147
Note annexe 13 : charges et taxes sur immeubles non loués	130	Note annexe 46 : acquisitions et cessions d'immeubles de placements	150
Note annexe 14 : frais de gestion immobilière	130	Note annexe 47 : variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	150
Note annexe 15 : autres charges immobilières	130	Note annexe 48 : transactions avec les parties liées	150
Note annexe 16 : frais généraux de la société	130	Note annexe 49 : événements postérieurs à la date de clôture	150
Note annexe 17 : autres revenus et charges d'exploitation	130	Note annexe 50 : résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014	151
Note annexe 18 : résultat sur vente d'immeubles de placement	131	Note annexe 51 : liste des filiales, entreprises associées et coentreprises	151
Note annexe 19 : résultat sur vente d'autres actifs non financiers	131	Note annexe 52 : respect de contraintes du statut de SIR	152
Note annexe 20 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	131	Note annexe 53 : rémunération du commissaire	152
Note annexe 21 : revenus financiers	131	Note annexe 54 : impôts différés	152
Note annexe 22 : charges d'intérêts nettes	132	Note annexe 55 : juste valeur	153
Note annexe 23 : autres charges financières	132	Note annexe 56 : options de vente accordés aux actionnaires ne détenant pas le contrôle	[xxx]
Note annexe 24 : impôts des sociétés	132		
Note annexe 25 : exit tax	133	1.7 Rapport du commissaire	154
Note annexe 26 : résultat par action	133		
Note annexe 27 : goodwill	133		
		2. COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ABRÉGÉS 2014/2015	155
		Compte de résultats statutaire abrégé	155
		État du résultat global statutaire abrégé	156
		Bilan statutaire abrégé	156
		État de variation des capitaux propres statutaire abrégé	158
		Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé	159

1. États financiers consolidés

1.1 Compte de résultats consolidé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		Notes annexes	2015	2014
I.	Revenus locatifs	4	49.903	40.675
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III.	Charges relatives à la location	5	-50	-62
Résultat locatif net			49.853	40.613
IV.	Récupération de charges immobilières	6	32	36
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	1.811	1.096
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	-1.811	-1.096
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-1.563	-1.510
Résultat immobilier			48.322	39.139
IX.	Frais techniques	11	-1.071	-933
X.	Frais commerciaux	12	-492	-549
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-131	-162
XII.	Frais de gestion immobilière	14	-892	-717
XIII.	Autres charges immobilières	15	-1.588	-1.187
Charges immobilières			-4.174	-3.548
Résultat d'exploitation des immeubles			44.148	35.591
XIV.	Frais généraux de la société	16	-5.355	-4.202
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	17	229	32
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			39.022	31.421
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	428	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20	19.259	3.816
Résultat d'exploitation			58.709	35.237
XX.	Revenus financiers	21	478	894
XXI.	Charges d'intérêts nettes	22	-12.833	-11.128
XXII.	Autres charges financières	23	-792	-731
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	47	374	-2.990
Résultat financier			-12.773	-13.955
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Résultat avant impôt			45.936	21.282
XXV.	Impôts des sociétés	24	-771	103
XXVI.	Exit tax	25	0	0
Impôt			-771	103
Résultat net			45.165	21.385
Attribuable à :				
	Intérêts minoritaires		0	0
Part du groupe			45.165	21.385
<hr/>				
	Résultat de base par action (€)	26	4,24	2,16
	Résultat dilué par action (€)	26	4,24	2,16

1.2 État du résultat global

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2015	2014
I. Résultat net	45.165	21.385
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7.432	-3.736
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-181	-2.710
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
Résultat global	37.552	14.939
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	37.552	14.939

1.3 Bilan consolidé

ACTIF	Notes annexes	2015	2014
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)			
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	28	102	21
C. Immeubles de placement	29	1.003.358	784.980
D. Autres immobilisations corporelles	31	1.834	1.911
E. Actifs financiers non courants	32	1.397	461
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	54	110	244
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		0	0
Total actifs non courants		1.008.657	789.473
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	29	1.805	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	34	4.352	2.938
E. Créances fiscales et autres actifs courants	35	962	495
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	3.598	1.156
G. Comptes de régularisation	37	910	661
Total actifs courants		11.627	5.250
TOTAL DE L'ACTIF		1.020.284	794.723

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	2015	2014
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)			
CAPITAUX PROPRES	38		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société mère			
A. Capital		360.633	264.231
B. Primes d'émission		151.388	64.729
C. Réserves		41.084	46.730
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		95.679	91.863
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-25.015	-17.582
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée		-19.667	-19.484
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-18.717	-15.729
h. Réserve pour actions propres		0	-56
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		244	0
m. Autres réserves		0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		8.560	7.718
D. Résultat net de l'exercice		45.165	21.385
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		598.270	397.075
II. Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		598.270	397.075
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions	39	0	0
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	40	340.752	274.955
C. Autres passifs financiers non courants	32	39.320	37.774
a. Instruments de couvertures autorisés		38.050	37.774
b. Autres		1.270	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés	54	2.435	0
Total des passifs non courants		382.507	312.729
II. Passifs courants			
A. Provisions	39	0	0
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit	40	25.897	70.945
C. Autres passifs financiers courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a. Exit tax	41	813	615
b. Autres	41	8.484	10.305
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	42	4.313	3.054
Total des passifs courants		39.507	84.919
TOTAL DU PASSIF		422.014	397.648
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.020.284	794.723

1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	Notes annexes	2015	2014
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES			
Résultat net		45.165	21.385
Intérêts minoritaires		0	0
Impôts	24	771	-103
Amortissements		670	599
Réductions de valeur	5	33	43
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	20	-19.259	-3.816
Plus-values nettes réalisées	18	-428	0
Résultat financier		12.773	13.955
Variation des créances commerciales (+/-)		-1.446	-467
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)		-467	397
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)		-250	-133
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)		-2.100	2.773
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)		1.253	212
Flux de trésorerie des activités opérationnelles		36.715	34.845
Impôts payés		-141	-70
Flux de trésorerie opérationnels nets		36.574	34.775
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-96	-11
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation		-66.675	-49.714
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-577	-651
Acquisitions de projets de développement		-33.435	-36.727
Cessions d'immeubles de placement		15.943	0
Variation nette des créances non courantes		49	46
Investissements nets en autres immobilisations		0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets		-84.791	-87.057
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT			
Augmentation de capital, nette de frais *		149.158	0
Cessions d'actions propres		56	28
Dividende de l'exercice précédent		-8.891	-16.211
Variation nette des lignes de crédit bancaires		20.749	98.444
Variation nette des autres emprunts		0	0
Charges financières nettes payées		-13.574	-10.802
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées		-36.258	-10.461
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées		-60.581	-8.285
Flux de trésorerie de financement nets		50.659	52.713
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE			
Flux de trésorerie totaux de la période		2.442	431
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		1.156	725
Flux de trésorerie totaux de la période		2.442	431
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	36	3.598	1.156

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

1.5 État consolidé de variation des capitaux propres

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2013	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	2014
Capital	248.072	0	16.159	0	0	0	0	264.231
Primes d'émission	64.730	0	0	0	0	0	-1	64.729
Réserves	41.686	0	0	28	-6.446	11.460	2	46.730
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	82.798	0	0	0	0	9.067	-2	91.863
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.848	0	0	0	-3.736	0	2	-17.582
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-16.637	0	0	0	-2.710	-137	0	-19.484
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-17.467	0	0	0	0	1.737	1	-15.729
h. Réserve pour actions propres	-84	0	0	28	0	0	0	-56
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0	0	0	0	0	0
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	6.924	0	0	0	0	793	1	7.718
Résultat de l'exercice	27.671	0	0	0	21.385	-27.671	0	21.385
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	382.159	0	16.159	28	14.939	-16.211	1	397.075
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	382.159	0	16.159	28	14.939	-16.211	1	397.075

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2014	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	2015
Capital	264.231	78.812	17.591	0	0	0	-1	360.633
Primes d'émission	64.729	70.580	16.079	0	0	0	0	151.388
Réserves	46.730	0	0	56	-7.613	1.912	-1	41.084
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	91.863	0	0	0	0	3.816	0	95.679
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-17.582	0	0	0	-7.432	0	-1	-25.015
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-19.484	0	0	0	-181	-1	-1	-19.667
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-15.729	0	0	0	0	-2.989	1	-18.717
h. Réserve pour actions propres	-56	0	0	56	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0	0	0	244	0	244
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	7.718	0	0	0	0	842	0	8.560
Résultat de l'exercice	21.385	0	0	0	45.165	-21.385	0	45.165
Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère	397.075	149.392	33.670	56	37.552	-19.473	-2	598.270
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	397.075	149.392	33.670	56	37.552	-19.473	-2	598.270

1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers « la Société » ou « la société-mère ») est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge. Ses principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 38. L'adresse du siège social de la Société est la suivante :

Avenue Louise 331-333, B-1050 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70)

Aedifica se profile comme une société cotée belge de référence en immobilier résidentiel, notamment dans le logement des seniors. Aedifica a pour objectif la création d'un portefeuille équilibré d'immeubles générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. Elle s'inspire des tendances démographiques de fond que sont le vieillissement de la population en Europe de l'Ouest et la croissance de la population dans les grandes villes belges.

Pour réaliser son objectif, Aedifica a identifié deux pôles stratégiques dans lesquels elle concentre ses activités : le logement des seniors en Europe de l'Ouest et les immeubles à appartements dans les grandes villes belges. La diversification recherchée par Aedifica s'articule autour de ces deux pôles stratégiques, qui permettent d'adapter sa politique en fonction des opportunités de marché et de l'évolution de la conjoncture économique. Les deux pôles stratégiques se déclinent actuellement en deux secteurs principaux (le logement des seniors, les immeubles à appartements) et un secteur résiduaire non stratégique (les hôtels et autres types d'immeubles).

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 2 septembre 2015. Les actionnaires de la société ont la faculté de modifier les états financiers consolidés après leur publication lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 23 octobre 2015.

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 2015. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), publiées et effectives au 30 juin 2015 qui ont été approuvées par l'Union européenne (« UE »).

Celles-ci correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») en vigueur au 30 juin 2015 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le groupe. Les états financiers consolidés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Les états financiers consolidés sont préparés en euros, et sont présentés en milliers d'euros.

Les états financiers consolidés sont établis en respectant le principe du coût historique, à l'exception des actifs et passifs suivants qui sont évalués à leur juste valeur : immeubles de placement, immeubles de placement détenus en vue de la vente, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (notamment les produits dérivés), les options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle.

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

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (comme principalement la détermination de la classification des contrats de location, l'identification des regroupements d'entreprises et le calcul des impôts différés) et à procéder à un certain nombre d'estimations (comme principalement dans les tests de perte de valeur auxquels le goodwill est soumis). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

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 2014, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés :

- Nouvelle norme IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » ;
- Nouvelle norme IFRS 11 « Partenariats » ;
- Nouvelle norme IFRS 10 « États financiers consolidés » ;
- Amendement à la norme IAS 27 « États financiers individuels » ;
- Amendement à la norme IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises » ;
- Amendement à la norme IAS 32 « Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 « Dispositions transitoires » ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 « Entités d'investissement » ;
- Amendement à la norme IAS 36 « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » ;
- Amendement à la norme IAS 39 « Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » ;
- Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2011-2013 publiées en décembre 2013 ;
- Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2010-2012 publiées en décembre 2013 ;
- Amendement à la norme IAS 19 « Régimes à prestations définies : cotisations des membres du personnel ».

L'interprétation IFRIC 21 « Taxes » en vigueur pour le groupe depuis le 1^{er} juillet 2014 n'a pas eu d'autre effet que la prise en résultat au cours de la période d'une charge nette non-récurrente de 0,4 million € (charge supplémentaire de 0,2 million € sur la ligne « VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués », produit supplémentaire de 0,2 million € sur la ligne « V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués », charge supplémentaire de 0,4 million € sur la ligne « XIII. Autres charges immobilières »). Ceci résulte de la reconnaissance de taxes immobilières qui étaient précédemment étalées dans le temps (prises en résultat prorata temporis sur l'exercice comptable), et qui sont désormais reconnues en une fois pour la totalité de l'année civile. La Société ayant un exercice à cheval sur deux années civiles, le compte de résultats 2014/2015 comporte donc exceptionnellement l'effet net de 18 mois de taxes immobilières (6 mois relatives à l'année civile 2014 et 12 mois relatives à l'année civile 2015).

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 2015. Ces changements, que le groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 30 juin 2015) :

- Nouvelle norme IFRS 9 « Financial Instruments » (applicable au 1^{er} juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 11 « Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations » (applicable au 1^{er} juillet 2016, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement aux normes IAS 16 et IAS 38 « Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation » (applicables au 1^{er} juillet 2016, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement aux normes IAS 16 et IAS 41 « Bearer Plants » (applicables au 1^{er} juillet 2016, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (applicable au 1^{er} juillet 2016, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 15 « Revenue from Contracts with Customers » (applicable au 1^{er} juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 27 « Equity Method in Separate Financial Statements » (applicable au 1^{er} juillet 2016, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Améliorations annuelles des IFRS Cycle 2012-2014 publiées en septembre 2014 (applicables au 1^{er} juillet 2016, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 1 « Disclosure Initiative » (applicable au 1^{er} juillet 2016, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 28 « Investment Entities : Applying the Consolidation Exception » (applicable au 1^{er} juillet 2016, 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 emploi, 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 situés en Belgique est calculée comme suit :

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € : La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BEAMA) ;
- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :
 - 1) Lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la Région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BEAMA) ;
 - 2) Lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1+% de droits de mutation selon la Région où l'immeuble est situé).

Le taux moyen des frais de transaction défini par le 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 %.

La juste valeur pour les immeubles de placement situés à l'étranger tient compte des frais d'acte applicables localement.

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

Si lors d'une opération telle que mentionnée en section I.C 1.1 (« Valeur d'acquisition ») ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la valeur d'investissement conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie en section I.C 1.1, la différence, après déduction de l'exit tax, est comptabilisée de la manière suivante :

- la différence négative entre juste valeur et valeur d'investissement attribuable aux droits de mutation estimés est directement comptabilisée en capitaux propres sur la ligne « I.C.c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement »,
- et le solde est enregistré sur la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement » du compte de résultats.

2. Comptabilisation des travaux (dépenses ultérieures)

Les travaux sur immeubles qui sont à charge d'Aedifica sont traités comptablement de 2 manières distinctes selon leur nature. Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont comptabilisées en charges courantes de l'exercice, c'est-à-dire en déduction du résultat net. Sont par contre portés à l'actif du bilan (activés) les frais relatifs à 2 types de travaux :

a) Les rénovations lourdes: celles-ci surviennent normalement tous les 25 à 35 ans et consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.

b) Les aménagements: il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

Les frais relatifs à ces travaux sont également portés à l'actif du bilan pour le motif et dans la mesure où l'expert reconnaît normalement une appréciation à due concurrence de la valeur de l'immeuble. Les frais susceptibles d'être capitalisés portent sur les matériaux, les travaux d'entreprise, les études techniques et les honoraires d'architecte (jusqu'au 30 juin 2006, seuls les frais externes d'architecte étaient activés ; depuis le 1^{er} juillet 2006, l'activation concerne les frais internes et externes d'architecte). Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

Les intérêts intercalaires sont activés pour des projets d'une durée supérieure à un an.

3. Evaluations postérieures ou lors d'une opération sur titres d'Aedifica

3.1. Amortissements

Conformément à la norme IAS 40, Aedifica applique le modèle de juste valeur et n'opère donc pas d'amortissements sur les immeubles, sur les droits réels sur des immeubles ni sur les biens donnés en location-financement immobilière à la société.

3.2. Lors d'une opération sur titres de la SIR

Les biens immobiliers détenus par Aedifica ou l'une des sociétés immobilières dont elle a le contrôle sont évalués par les experts chaque fois qu'Aedifica procède à l'émission d'actions, l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en Bourse. Le prix d'émission ou de rachat sera basé sur cette évaluation. Aedifica n'est pas liée par cette évaluation, mais si celle-ci est inférieure au prix d'émission ou de rachat, elle doit en justifier la raison (dans le cadre d'un rapport spécial).

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que les experts confirment que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

3.3. L'évaluation trimestrielle

Les experts actualisent le calcul de la juste valeur à la fin de chacun des trois premiers trimestres de l'exercice sur base de l'évolution du marché et des caractéristiques propres des biens immobiliers concernés. Cette actualisation est effectuée immeuble par immeuble et porte sur l'ensemble du portefeuille de biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société immobilière dont elle a le contrôle.

3.4. L'évaluation annuelle

Un expert évalue précisément à la fin de chaque exercice comptable les éléments suivants des immobilisations :

- les biens immobiliers, les biens immeubles par destination et les droits réels sur biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société de patrimoine contrôlée par Aedifica ;
- les droits d'option sur les biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société de patrimoine contrôlée par Aedifica, ainsi que les biens immobiliers auxquels ces droits se rapportent ;
- les droits découlant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens sont confiés en leasing immobilier à Aedifica ou, le cas échéant, à une société de patrimoine contrôlée par Aedifica, ainsi que le bien sous-jacent.

Ces évaluations sont contraignantes pour Aedifica en ce qui concerne l'établissement des comptes. La valeur comptable des biens immobiliers reprise dans les comptes correspond dès lors à la juste valeur à laquelle ils sont évalués par les experts d'Aedifica.

3.5. Comptabilisation des mutations de juste valeur

Les mutations de juste valeur des biens immeubles, telles que fixées par l'expert, sont exprimées chaque fois que l'inventaire est établi. Elles sont comptabilisées dans le résultat sur portefeuille de l'exercice.

4. Réalisation de l'actif

Lors de la réalisation des immobilisations, les plus-values réalisées sont comptabilisées dans le compte de résultats de l'exercice sous la rubrique « XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement ».

5. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

Un immeuble de placement que le propriétaire décide d'occuper est reclassé parmi les immobilisations corporelles. Sa juste valeur à la date de la reclassification constitue son coût pour les besoins comptables. Si la société n'occupe qu'une partie marginale de l'immeuble qui lui appartient, l'ensemble de l'immeuble est comptabilisé comme un immeuble de placement à sa juste valeur.

6. Projets de développement

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement servant d'assiette aux projets de développement sont évalués, en fonction de l'état d'avancement des travaux, à leur valeur d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement, la TVA non déductible et les charges indirectes (intérêts intercalaires, assurance chantier, rémunérations d'avocat, d'architecte et autres frais de consultance technique et autres). Si cette valeur est différente de la juste valeur estimée par l'expert indépendant, la différence est comptabilisée en compte de résultats de manière à ramener la valeur comptable du projet de développement concerné à sa juste valeur. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

I.D. Autres immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles qui ne sont pas des biens immeubles, et dont l'utilisation est limitée dans le temps, sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition. L'approche de la valorisation par composant n'est pas applicable (matérialité négligeable). On applique des amortissements linéaires prorata temporis. Si l'exercice ne porte pas sur 12 mois, les amortissements sont calculés en conséquence. Les valeurs résiduelles étant considérées comme négligeables, les amortissements couvrent la totalité de la valeur d'acquisition.

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

- Installations, machines et outillage : 20 % ;
- Mobilier des logements meublés : entre 10 % et 20 % ;
- Autre mobilier et matériel roulant : 25 % ;
- Matériel informatique : 33 %.

I.E. Actifs financiers non courants

1. Instruments financiers de couverture

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon IAS 39 et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres (rubrique « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats.

Les instruments financiers de couverture qui ne répondent pas aux critères de la comptabilité de couverture selon IAS 39 sont comptabilisés à leur juste valeur ; les changements de juste valeur sont enregistrés en résultat quand ils surviennent. Les instruments de couverture qui ont une juste valeur négative répondent aux mêmes règles.

2. Autres actifs financiers non courants

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les capitaux propres (rubrique « I.C.i. Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente »). Les créances sont évaluées à leur coût amorti.

I.H. Actifs d'impôts différés

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de Belgique et que partant ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger sur le résultat, un impôt différé est reconnu au bilan sur la plus-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question).

II.A. Actifs détenus en vue de la vente

Les biens immobiliers considérés comme non stratégiques et qui seront vendus sont inscrits à la rubrique II.A. Ils sont évalués à leur juste valeur.

II.C/D/E. Créances

Les créances sont valorisées au coût amorti. Des pertes de valeur sont actées lorsque l'insolvabilité du débiteur est avérée.

II.G. Comptes de régularisation à l'actif

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, totalement ou partiellement, à l'exercice suivant, sont inscrits en comptes de régularisation sur base d'une règle proportionnelle. Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui sont liés à l'exercice sous revue, sont portés en compte pour la somme concernant l'exercice sous revue.

I.A. et II.A. Provisions

Une provision est enregistrée au bilan quand le groupe a une obligation juridique ou implicite résultant d'un événement passé, et qu'il est probable que des ressources devront être affectées à l'extinction de cette obligation. La provision est déterminée en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus à un taux de marché et, le cas échéant, reflétant le risque spécifique du passif.

I.C.b. Autres passifs financiers non courants : Autres

La Société peut s'engager vis-à-vis d'actionnaires ne détenant pas le contrôle de filiales à acquérir leur part du capital dans ces filiales, si ceux-ci devaient exercer leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé à sa juste valeur au passif du bilan consolidé sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres ».

I.F. Passifs d'impôts différés

Lorsqu'un immeuble est acquis en dehors de Belgique et que partant ses revenus nets sont soumis à un impôt étranger sur le résultat, un impôt différé est reconnu au bilan sur la plus-value latente (différence temporelle entre juste valeur et base fiscale de l'immeuble en question).

II.B/D/E. Dettes

Les dettes sont exprimées à leur coût amorti à la date de clôture de l'exercice. Les dettes en devises étrangères sont converties en euros au cours de clôture à la date du bilan.

II.F. Comptes de régularisation au passif

Les dommages et intérêts versés par un preneur en cas de rupture de son bail sont pris en résultat au moment de leur encaissement effectif.

I. à XV. Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'objectif des rubriques I à XV est de refléter le résultat opérationnel généré par la gestion du portefeuille de biens donnés en location, y compris les frais généraux de la société.

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 :

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

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du groupe et le reporting interne de la société fourni au principal décideur opérationnel, tel que défini par IFRS 8. Les méthodes comptables présentées en note annexe 2 sont utilisées pour le reporting interne, et dès lors pour le reporting sectoriel ci-dessous.

Tous les produits proviennent de clients externes affectés au pays de résidence de la société (Belgique : 45.008 k€) et à l'étranger (Allemagne : 4.895 k€), et tous les actifs non courants sont situés en Belgique à l'exception de 119.800 k€ situés en Allemagne. En 2013/2014, tous les produits provenaient de clients externes affectés au pays de résidence de la société (Belgique : 39.559 k€) et à l'étranger (Allemagne : 1.116 k€), et tous les actifs non courants étaient situés en Belgique à l'exception de 37.530 k€ situés en Allemagne.

Chaque groupe d'entités qui se trouvent sous un contrôle commun est considéré comme un seul client dans le cadre de la norme IFRS 8 ; les produits provenant des transactions avec ces clients doivent être mentionnés s'ils dépassent 10 % des produits de l'entité. Ceci concerne :

- les 9 immeubles exploités par des entités juridiques contrôlées par le groupe Orpea, dont les loyers représentent 13 % des loyers totaux de l'exercice 2014/2015 (16% pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « logement des seniors » ;
- les 17 immeubles exploités par des entités juridiques contrôlées par le groupe Senior Living Group (filiale du groupe Korian – Medica), dont les loyers représentent 14 % des loyers totaux de l'exercice 2014/2015 (17 % pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « logement des seniors » ;
- les 11 immeubles exploités par des entités juridiques contrôlées par le groupe Armonea, dont les loyers représentent 13 % des loyers totaux de l'exercice 2014/2015 (13 % pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « logement des seniors ».

Les loyers considérés ici représentent le chiffre d'affaires réalisé par la société sur la durée de l'exercice, et diffèrent des loyers contractuels (représentant la situation ponctuelle à la date de clôture d'un exercice) sur base desquels les analyses du rapport immobilier du présent rapport financier annuel sont réalisées (voir notamment sections 3.7 et 3.8 du rapport immobilier).

Note annexe 3.2 : Information sectorielle

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2014					TOTAL
	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel*	
RÉSULTAT SECTORIEL						
I. Revenus locatifs	24.566	12.084	4.132	0	-107	40.675
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-1	-60	0	0	-1	-62
Résultat locatif net	24.565	12.024	4.132	0	-108	40.613
IV. Récupération de charges immobilières	0	36	0	0	0	36
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	135	916	45	0	0	1.096
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-135	-916	-45	0	0	-1.096
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	-1.512	2	0	0	-1.510
Résultat immobilier	24.565	10.548	4.134	0	-108	39.139
IX. Frais techniques	-3	-846	-15	-68	-1	-933
X. Frais commerciaux	0	-546	-3	0	0	-549
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-159	-4	0	1	-162
XII. Frais de gestion immobilière	-16	-703	0	0	2	-717
XIII. Autres charges immobilières	0	-1.168	-18	-1	0	-1.187
Charges immobilières	-19	-3.422	-40	-69	2	-3.548
Résultat d'exploitation des immeubles	24.546	7.126	4.094	-69	-106	35.591
XIV. Frais généraux de la société	-1	-50	-2	-4.256	107	-4.202
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	1	60	0	-28	-1	32
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	24.546	7.136	4.092	-4.353	0	31.421
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	482.401	210.128	73.260	-	-	765.789
Projets de développement	-	-	-	19.191	-	19.191
Immeubles de placement						784.980
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	-	-	0
Autres actifs	-	-	-	9.743	-	9.743
Total actif						794.723
AMORTISSEMENTS SECTORIELS	0	-516	0	-83	0	-599
INVESTISSEMENTS SECTORIELS						
Immeubles de placement en exploitation	86.010	9.965	0	-	-	95.975
Projets de développement	-	-	-	0	-	0
Immeubles de placement	86.010	9.965	0	0	0	95.975
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION	441.721	199.288	71.344	-	-	712.353
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.896	-145	-99	-1.836	-	3.816
VALEUR ASSURÉE	361.884	191.941	77.105	-	-	630.930
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR	6,0%	5,8%	6,2%	-	-	5,9%

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

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2015					
	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel*	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
I. Revenus locatifs	34.082	11.949	3.986	0	-114	49.903
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-1	-49	0	0	0	-50
Résultat locatif net	34.081	11.900	3.986	0	-114	49.853
IV. Récupération de charges immobilières	0	30	2	0	0	32
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	547	884	145	235	0	1.811
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-547	-884	-145	-235	0	-1.811
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-74	-1.494	5	0	0	-1.563
Résultat immobilier	34.007	10.436	3.993	0	-114	48.322
IX. Frais techniques	-35	-916	-18	-101	-1	-1.071
X. Frais commerciaux	0	-492	0	0	0	-492
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-124	-7	0	0	-131
XII. Frais de gestion immobilière	-133	-760	0	0	1	-892
XIII. Autres charges immobilières	-11	-1.185	-19	-372	-1	-1.588
Charges immobilières	-179	-3.477	-44	-473	-1	-4.174
Résultat d'exploitation des immeubles	33.828	6.959	3.949	-473	-115	44.148
XIV. Frais généraux de la société	-92	-81	0	-5.296	114	-5.355
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	134	66	0	29	0	229
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	33.870	6.944	3.949	-5.740	-1	39.022
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	694.467	214.461	72.696	-	-	981.624
Projets de développement	-	-	-	21.734	-	21.734
Immeubles de placement						1.003.358
Actifs détenus en vue de la vente	1.805	0	0	-	-	1.805
Autres actifs	-	-	-	15.121	-	15.121
Total actif						1.020.284
AMORTISSEMENTS SECTORIELS	0	-578	0	-92	0	-670
INVESTISSEMENTS SECTORIELS						
Immeubles de placement en exploitation	184.871	0	0	-	-	184.871
Projets de développement	-	-	-	1.526	-	1.526
Immeubles de placement	184.871	0	0	1.526	0	186.397
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION	640.638	201.688	70.978	-	-	913.304
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	13.343	1.061	125	4.730	-	19.259
VALEUR ASSURÉE	572.643	191.941	77.105	-	-	841.689
RENDEMENT BRUT SUR BASE DE LA JUSTE VALEUR	5,9%	5,4%	6,2%	-	-	5,8%

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

Note annexe 4 : Revenus locatifs

(x 1.000 €)	2015	2014
Loyers	49.844	40.640
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-23	-24
Indemnités de rupture anticipée de bail	82	59
TOTAL	49.903	40.675

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 : résiliation de tous les baux au 1^{er} juillet 2015, 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 €)	2015	2014
A un an au plus	49.573	37.188
A plus d'un an et moins de cinq ans	185.327	136.040
A plus de cinq ans	883.244	703.843
TOTAL	1.118.144	877.071

Les revenus locatifs comprennent 41 k€ de loyers conditionnels, sans comparable au 30 juin 2014.

Note annexe 5 : Charges relatives à la location

(x 1.000 €)	2015	2014
Loyers à payer sur locaux pris en location	-17	-19
Réductions de valeur sur créances commerciales	-33	-43
TOTAL	-50	-62

Note annexe 6 : Récupération de charges immobilières

(x 1.000 €)	2015	2014
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	32	36
TOTAL	32	36

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

(x 1.000 €)	2015	2014
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	785	628
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	1.026	468
TOTAL	1.811	1.096

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 €)	2015	2014
Charges locatives exposées par le propriétaire	-785	-628
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-1.026	-468
TOTAL	-1.811	-1.096

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

(x 1.000 €)	2015	2014
Nettoyage	-332	-367
Energie	-318	-365
Amortissements du mobilier	-569	-512
Frais de personnel	-260	-236
Autres	-84	-30
TOTAL	-1.563	-1.510

Note annexe 11 : Frais techniques

(x 1.000 €)	2015	2014
Frais techniques récurrents		
Réparations	-369	-341
Primes d'assurances	-81	-57
Frais de personnel	-383	-298
Entretiens	-110	-134
Honoraires experts	-128	-103
TOTAL	-1.071	-933

Note annexe 12 : Frais commerciaux

(x 1.000 €)	2015	2014
Commissions d'agence	-244	-323
Publicité	-227	-204
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-14	-17
Autres	-7	-5
TOTAL	-492	-549

Note annexe 13 : Charges et taxes sur immeubles non loués

(x 1.000 €)	2015	2014
Charges	-131	-162
TOTAL	-131	-162

Note annexe 14 : Frais de gestion immobilière

(x 1.000 €)	2015	2014
Honoraires versés aux gérants (externes)	-118	-85
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-774	-632
TOTAL	-892	-717

Note annexe 15 : Autres charges immobilières

(x 1.000 €)	2015	2014
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1.588	-1.187
TOTAL	-1.588	-1.187

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

Note annexe 16 : Frais généraux de la société

(x 1.000 €)	2015	2014
Avocats/notaires	-337	-209
Auditeurs	-72	-44
Experts immobiliers	-599	-522
IT	-139	-119
Assurances	-56	-57
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-258	-180
Administrateurs et dirigeants effectifs	-1.577	-1.238
Frais de personnel	-1.038	-807
Amortissements sur autres immobilisations	-101	-88
Taxes	-418	-358
Autres	-760	-580
TOTAL	-5.355	-4.202

Note annexe 17 : Autres revenus et charges d'exploitation

(x 1.000 €)	2015	2014
Récupérations de sinistres	6	14
Autres	223	18
TOTAL	229	32

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

(x 1.000 €)	2015	2014
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	15.943	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-15.515	0
TOTAL	428	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 €)	2015	2014
Variations positives	34.209	15.094
Variations négatives	-14.950	-11.278
TOTAL	19.259	3.816
dont: immeubles de placement en exploitation	14.529	5.652
projets de développement	4.730	-1.836

Note annexe 21 : Revenus financiers

(x 1.000 €)	2015	2014
Intérêts perçus	31	100
Autres	447	794
TOTAL	478	894

Les revenus financiers de 2014/2015 comprennent des produits non-récurrents de 0,4 million €, représentant l'indemnité perçue par Aedifica lors de la scission partielle du 4 décembre 2014 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende pour l'exercice 2014/2015 aux nouvelles actions émises ce jour-là.

Les revenus financiers de 2013/2014 comprenaient des produits non-récurrents de 0,6 million €, provenant des deux apports en nature des 12 et 30 juin 2014, et représentant le dividende attendu pour la période du 1^{er} juillet 2013 jusqu'à la veille de la date d'apport pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica.

Note annexe 22 : Charges d'intérêts nettes

(x 1.000 €)	2015	2014
Intérêts nominaux sur emprunts	-6.753	-5.039
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-3.566	-3.980
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-3.186	-2.891
Sous-total	-6.752	-6.871
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	1	0
Sous-total	1	0
Intérêts incorporés dans le coût des actifs qualifiés	675	783
Autres charges d'intérêts	-4	-1
TOTAL	-12.833	-11.128

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 €)	2015	2014
Frais bancaires et autres commissions	-746	-665
Autres	-46	-66
TOTAL	-792	-731

Note annexe 24 : Impôts des sociétés

(x 1.000 €)	2015	2014
Société mère		
Résultat avant impôt	-11.572	18.422
Effet du régime fiscal des SIR	11.572	-18.422
Résultat imposable en Belgique lié aux dépenses non admises	264	233
Impôts exigibles belges au taux de 33,99 %	-90	-79
Régularisation d'impôts exigibles belges de l'année précédente	0	13
Impôts exigibles étrangers	-180	-18
Impôts différés étrangers: naissances	142	388
Impôts différés étrangers: reversements	-276	-144
Sous-total	-404	160
Filiales		
Impôts exigibles belges	-100	-57
Impôts exigibles étrangers	-6	0
Impôts différés étrangers: reversements	-261	0
Sous-total	-367	-57
TOTAL	-771	103

Les impôts se composent des impôts exigibles et des impôts différés.

Les impôts exigibles comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica (les SIR bénéficiant d'un régime fiscal spécifique, induisant uniquement la taxation des dépenses non admises, comme les taxes régionales, les frais de voiture, les frais de représentation, les frais sociaux, les dons, etc.), l'impôt sur le résultat généré à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées.

Les impôts différés découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont donc exclus du résultat hors IAS 39 et IAS 40 (voir note annexe 54).

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 :

	2015	2014
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	45.165	21.385
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	10.658.981	9.917.093
EPS de base (en €)	4,24	2,16
EPS dilué (en €)	4,24	2,16

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 mouvements d'impôts différés y relatifs) 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 €)	2015	2014
Résultat net (part du groupe)	45.165	21.385
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 20)	-19.259	-3.816
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	-428	0
Moins : Impôts différés (voir note annexe 54)	395	-244
Moins : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir note annexe 47)	-374	2.990
Ecart d'arrondi	-1	0
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées)	25.498	20.315
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	10.658.981	9.917.093
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées - en €)	2,39	2,05

Note annexe 27 : Goodwill

(x 1.000 €)	2015	2014
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 principalement 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 de l'unité génératrice de trésorerie (immeubles d'une juste valeur de 28 millions €, meubles d'une valeur comptable de moins d'un million € et goodwill d'une valeur comptable de moins de 2 millions €, soit 30 millions € au total) n'excède pas leur valeur recouvrable, définie comme la valeur la plus élevée entre (i) la juste valeur diminuée des coûts de la vente et (ii) la valeur d'utilité (estimée à 49 millions €).

Pour établir la valeur d'utilité, le groupe calcule la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, qui devraient être générés par l'usage continu des actifs en appliquant un taux d'actualisation avant impôts de 4 %. Le taux d'actualisation est fonction du coût moyen pondéré du capital, ajusté pour tenir compte des risques spécifiques, et peut varier d'une année à l'autre en fonction des indicateurs de marché. Les flux de trésorerie futurs estimés sont basés sur des plans à long terme (5 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, synthétisées dans le taux d'actualisation susmentionné. Si ces données devaient évoluer dans un sens défavorable, la valeur d'utilité pourrait tomber sous sa valeur comptable. Sur base des valorisations actuelles, la marge disponible (estimée à 18 millions €) semble suffisante pour absorber une variation normale (de l'ordre de 1 %) du taux d'actualisation. Au-delà, une perte de valeur pourrait devoir être enregistrée sur le goodwill.

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 €)	2015	2014
Valeur brute au début de l'exercice	305	295
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-284	-274
Valeur comptable au début de l'exercice	21	21
Entrées: éléments acquis séparément	97	10
Amortissements	-16	-10
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	102	21
dont : valeur brute	402	305
amortissements et pertes de valeur cumulées	-300	-284

Note annexe 29 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2013	614.211	28.633	642.844
Acquisitions	95.975	0	95.975
Cessions	0	0	0
Activation des charges d'intérêt	0	782	782
Activation de frais de personnel	0	30	30
Activation d'autres dépenses	2.786	38.747	41.533
Mise en exploitation	47.165	-47.165	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	5.652	-1.836	3.816
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2014	765.789	19.191	784.980
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2014	765.789	19.191	784.980
Acquisitions	184.871	1.526	186.397
Cessions	-15.139	0	-15.139
Activation des charges d'intérêt	0	675	675
Activation de frais de personnel	0	20	20
Activation d'autres dépenses	3.353	25.618	28.971
Mise en exploitation	30.026	-30.026	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	14.529	4.730	19.259
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	-1.805	0	-1.805
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2015	981.624	21.734	1.003.358

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 et en Allemagne.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation est valorisé au 30 juin 2015 par les experts indépendants à la juste valeur. Le taux de capitalisation moyen appliqué aux loyers contractuels est de 5,84 % (conformément à la méthode d'évaluation – 1^{er} tirt – en section 1.12 des documents permanents du rapport financier annuel 2014/2015). Une variation positive de 0,10 % de ce taux de capitalisation entraînerait une variation négative de 17 millions € de la juste valeur de ce portefeuille.

Les projets de développement sont détaillés dans le rapport immobilier du rapport financier annuel 2014/2015.

Les acquisitions de l'exercice sont détaillées dans le rapport de gestion consolidé du rapport financier annuel 2014/2015.

Tous les immeubles de placement sont considérés comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Cette échelle compte trois niveaux : Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ; Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ; Niveau 3 : données non-observables. Au cours de l'exercice 2014/2015, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

Les méthodes d'évaluation (approche par capitalisation et approche par actualisation des flux financiers) sont fournies en section 1.12 des documents permanents du rapport financier annuel 2014/2015.

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente), fondée sur des données non-observables (niveau 3) présentées ci-après sont extraites des rapports établis par les experts immobiliers indépendants :

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 30 juin 2015 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	Données non-observables	Min	Max	Moyenne pondérée
Logement des seniors	696.272	DCF	VLE / m ²	76	218	193
			Inflation	1,0%	1,6%	1,1%
			Taux d'actualisation	4,7%	6,9%	5,6%
			Durée résiduelle (année)	4	28	24
Immeubles à appartements	214.461	Capitalisation	VLE / m ²	68	201	132
			Taux de capitalisation	4,6%	8,8%	5,6%
Hôtels et autres	72.696	DCF	VLE / m ²	79	125	98
			Inflation	1,1%	2,0%	1,7%
			Taux d'actualisation	5,7%	8,1%	7,1%
			Durée résiduelle (année)	22	33	28
		Capitalisation	VLE / m ²	86	165	131
			Taux de capitalisation	3,3%	7,4%	5,2%
Projets de développement	21.734	DCF	VLE / m ²	89	201	163
			Inflation	1,0%	1,0%	1,0%
			Taux d'actualisation	4,7%	6,2%	5,5%
			Durée résiduelle (année)	27	27	27
Total	1.005.163					

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 30 juin 2014 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	Données non-observables	Min	Max	Moyenne pondérée
Logement des seniors	482.401	DCF	VLE / m ²	76	222	143
			Inflation	1,1%	1,9%	1,4%
			Taux d'actualisation	5,4%	7,5%	6,1%
			Durée résiduelle (année)	5	29	24
Immeubles à appartements	210.128	Capitalisation	VLE / m ²	68	201	131
			Taux de capitalisation	4,6%	8,9%	5,7%
Hôtels et autres	73.260	DCF	VLE / m ²	42	125	97
			Inflation	1,1%	2,0%	1,7%
			Taux d'actualisation	6,2%	8,1%	7,3%
			Durée résiduelle (année)	23	34	29
		Capitalisation	VLE / m ²	41	165	129
			Taux de capitalisation	3,4%	15,2%	5,2%
Projets de développement	19.191	DCF	VLE / m ²	97	222	136
			Inflation	1,4%	1,6%	1,4%
			Taux d'actualisation	5,9%	6,7%	6,0%
			Durée résiduelle (année)	27	27	27
Total	784.980					

Conformément aux dispositions légales, la valorisation des immeubles est effectuée trimestriellement sur base des rapports établis par les trois experts indépendants nommés par la société. Ces rapports sont basés sur :

- des informations fournies par la société telles que les loyers contractuels, les contrats de location, les budgets d'investissement, etc. Ces données sont extraites du système d'information de la société et sont dès lors soumises à son environnement de contrôle interne ;
- des hypothèses et des modèles d'évaluation développés par les experts indépendants, sur base de leur jugement professionnel et de leur connaissance du marché.

Les rapports fournis par les experts indépendants sont revus par l'Investment Manager, le Control Manager et les dirigeants effectifs de la société. Ceci inclut une revue des variations de juste valeur depuis le bilan précédent. Lorsque les dirigeants effectifs considèrent que les rapports des experts indépendants sont cohérents, ils les soumettent au comité d'audit. Après avis favorable du comité d'audit, ces rapports sont soumis au conseil d'administration.

La sensibilité de la juste valeur à une variation des principales données non-observables susmentionnées se présente généralement comme suit (toute chose étant égale par ailleurs) :

Données non-observables	Effet sur la juste valeur	
	en cas de diminution de la valeur de la donnée non-observable	en cas d'augmentation de la valeur de la donnée non-observable
VLE / m ²	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (année)	négatif	positif

Il peut par ailleurs y avoir des interrelations entre ces données non-observables, vu qu'elles sont partiellement déterminées par les conditions de marché.

Note annexe 30 : Projets de développement

Cette note annexe est devenue sans objet depuis l'introduction de l'amélioration de la norme IAS 40 « Immeubles de placement » au 1^{er} juillet 2009, les variations des projets de développement étant reprises en note annexe 29. Les projets de développement sont par ailleurs détaillés en section 4.2 du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2014/2015.

Note annexe 31 : Autres immobilisations corporelles

(x 1.000 €)	2015	2014
Valeur brute au début de l'exercice	5.080	4.441
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-3.169	-2.592
Valeur comptable au début de l'exercice	1.911	1.849
Entrées	577	651
Sorties	0	0
Amortissements	-654	-589
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1.834	1.911
dont : valeur brute	5.531	5.080
amortissements et pertes de valeur cumulées	-3.697	-3.169

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 €)	2015	2014
Prêts et créances		
Cautiionnements	0	0
Autres créances non courantes	349	396
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)	1.048	65
Autres actifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	1.397	461
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-18.383	-18.289
Autres	-1.270	0
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-19.667	-19.485
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-39.320	-37.774

Les autres créances non courantes (appartenant à la catégorie « prêts et créances » selon IAS 39) sont productives d'intérêts et seront récupérées au cours des exercices suivants.

Les actifs et passifs à la juste valeur via le résultat sont principalement constitués des instruments de couvertures pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée. Ils participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Les autres instruments de couverture, qu'ils soient actifs ou passifs, répondent aux critères de IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture. Les flux d'intérêts générés par toutes les couvertures, ainsi que les variations de juste valeur prises en résultat, sont mentionnés en notes annexes 22 et 47.

Les autres passifs à la juste valeur via le résultat (1.270 k€) comprennent les options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 47 et 56).

Note annexe 33 : Instruments de couverture**1. Cadre général**

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

INSTRUMENT Analyse au 30 juin 2014	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt au pire (en %)	Juste valeur (x 1.000 €)
IRS*	10.528	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.842
Multi-callable IRS*	28.763	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-10.168
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.930
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.461
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.676
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.920
IRS	25.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-2.918
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.652
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-458
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	0
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.371
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	0
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	32
IRS	25.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.782
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-595
Cap	25.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	32
TOTAL	424.291						-37.709

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

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

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

Le montant notionnel total de 513 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 248 millions € ;
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 140 millions € ;
- instruments à départ décalé : 125 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (- 37.001 k€) se ventile comme suit : 1.048 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé (voir note annexe 32) et 38.050 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps (921 k€), l'impact IAS 39 sur les capitaux propres de la société s'élève à -37.923 k€.

2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(x 1.000 €)	2015	2014
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-19.484	-16.637
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-6.454	-9.581
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	6.271	6.734
Transfert au compte de résultats au titre de couvertures déqualifiées	0	0
EN FIN D'EXERCICE	-19.667	-19.484

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

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IAS 39, de la variation de la juste valeur (-181 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2013/2014 (charge de 1 k€) qui a été affectée en 2014/2015 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2014. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace est nulle en 2014/2015. Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en note annexe 22.

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

Le résultat financier comprend un produit de 461 k€ (30 juin 2014 : une charge de 2.989 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée (voir note annexe 47). Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps et des collars, à hauteur de 291 k€ (30 juin 2014 : 163 k€).

Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en note annexe 22, tandis que les variations de juste valeur prises en résultat sont mentionnées en note annexe 47.

4. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique la majeure partie de la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} juillet 2014 et le 30 juin 2015 qui a conduit à comptabiliser un produit 461 k€ dans le compte de résultats et une charge de 181 k€ directement dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 856 k€ (812 k€ au 30 juin 2014). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 1.134 k€ (857 k€ au 30 juin 2014) 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 €)	2015	2014
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	4.352	2.938

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 (2015 : 20,0 millions € ; 2014 : 15,5 millions €) par les locataires pour couvrir leurs engagements. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

(x 1.000 €)	2015	2014
Echues à moins de 90 jours	206	10
Echues à plus de 90 jours	130	424
Sous-total	336	434
Non échues	4.128	2.731
Réductions de valeur	-112	-227
VALEUR COMPTABLE	4.352	2.938

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

(x 1.000 €)	2015	2014
Au début de l'exercice	-227	-207
Dotations	-58	-101
Utilisations	137	24
Reprises	38	57
Fusions	-2	0
AU TERME DE L'EXERCICE	-112	-227

Note annexe 35 : Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 €)	2015	2014
Impôts	608	0
Autres	354	495
TOTAL	962	495

Les créances fiscales se composent principalement de versements anticipés.

Note annexe 36 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1.000 €)	2015	2014
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	3.598	1.156
TOTAL	3.598	1.156

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Les montants présents au 30 juin 2015 et au 30 juin 2014 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 €)	2015	2014
Revenus immobiliers courus non échus	563	290
Charges immobilières payées d'avance	347	371
Autres	0	0
TOTAL	910	661

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 2015 - voir aussi «Aedifica en Bourse», section 3) :

ACTIONNAIRES	Fraction du capital (en %)
Wulfsdonck Investment (via Finasucre)	5,46

Le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x 1.000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	9.903.690	254.293
Augmentations de capital	345.427	16.159
Situation à la clôture de l'exercice précédent	10.249.117	270.451
Augmentations de capital	3.796.814	100.190
Situation à la clôture de l'exercice	14.045.931	370.641

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

La totalité des 14.045.931 actions émises au 30 juin 2015 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels.

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2014/2015. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote.

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 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 lui a été conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 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 solde du capital autorisé s'élève à 3 millions € au 30 juin 2015.

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 2,00 € par action, soit un dividende total de 21.849 k€.

Compte tenu de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 617 du Code des sociétés s'élèvent au 30 juin 2015 à 10.801 k€ après la distribution proposée ci-dessus (2014 : 7.803 k€). Le détail des calculs figure en annexe aux comptes annuels statutaires abrégés ci-joints.

Aedifica entend le capital au sens d'IAS 1p134 comme la somme des capitaux propres. Le niveau de ce capital est suivi sur base du ratio d'endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (voir note annexe 52), qui ne peut excéder 60 % en vertu des conventions bancaires en place (voir notes annexes 40 et 44). Ce capital est géré de manière à permettre au groupe de poursuivre ses activités sur base d'une continuité d'exploitation et de financer sa croissance.

Note annexe 39 : Provisions

Aedifica contribue à plusieurs régimes à cotisations définies ouverts à de nouveaux bénéficiaires. Il s'agit de régimes de retraite par capitalisation pour l'ensemble des bénéficiaires, et en particulier de régimes de retraite pour le personnel ouvrier, de régimes de retraite pour le personnel employé et d'un régime pour les membres du comité de direction (dirigeants effectifs). Ces régimes sont administrés par le biais d'assurances de groupe qui garantissent des rendements. Dans ces régimes, il n'y a pas de cotisation personnelle des bénéficiaires.

La législation belge prévoit actuellement que l'employeur doit garantir un rendement de 3,25 % sur sa cotisation, ce qui peut générer un passif dans ses comptes. Cette obligation de rendement n'est pas applicable au plan de pension pour les membres du comité de direction.

Les obligations au titre des régimes à prestations définies correspondent au montant maximum entre les comptes actuels et les comptes calculés avec le rendement minimum garanti, déterminé en fonction des individus (approche en valeur intrinsèque). Au titre de ces régimes, Aedifica détenait des actifs externalisés de l'ordre de 200 k€ au 30 juin 2015. Durant l'exercice 2015/2016, la cotisation attendue pour ces régimes sera de l'ordre de 80 k€. Une évaluation actuarielle (approche en valeur intrinsèque) a montré qu'aucun actif ou passif net ne devait être comptabilisé au bilan au titre de ces régimes au 30 juin 2015.

Les taux garantis par les assureurs ayant diminué depuis 2013 sous le niveau de 3,25 %, il existe un risque de sous-financement futur, celui-ci étant cependant limité au regard des montants des actifs externalisés.

Les montants pris en charge au titre des avantages à long terme accordés aux membres du comité de direction sont repris dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2014/2015.

Note annexe 40 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	2015	2014
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	340.752	274.955
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	25.897	70.945
TOTAL	366.649	345.900

Aedifica dispose au 30 juin 2015 de lignes de crédit (présentées en dettes financières courantes et non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par huit banques (Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Bayerische Landesbank, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis, ING et KBC Bank) totalisant 550 millions € :

- Aedifica peut utiliser 534 millions € suivant ses besoins, 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 75 % 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 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux euribor correspondant prévalant au moment du tirage.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 16 millions € à taux fixes compris entre 3,1 % et 5,8 %.

Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé, au cours de l'exercice, à 2,8 % après activation des intérêts intercalaires (3,8 % en 2013/2014) ou à 3,0 % avant activation des intérêts intercalaires (4,0 % en 2013/2014). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (351 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 33. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (16 millions €) est estimée à 18 millions €.

Au 30 juin 2015, le groupe n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 3 des 14 immeubles allemands de la société sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquels les tirages sont effectués plutôt que sur base de la date d'échéance des tirages en question.

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

– 2015/2016 :	85
– 2016/2017 :	150
– 2017/2018 :	92
– 2018/2019 :	102
– 2019/2020 :	80
– 2020/2021 :	2
– 2021/2022 :	25
– > 2022/2023 :	<u>14</u>
Lignes en place au 30 juin 2015 :	550

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 13 juillet 2014.

(x 1.000 €)	2015	2014
Dettes financières	366.649	345.900
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.598	-1.156
DETTE FINANCIÈRE NETTE	363.051	344.744

Note annexe 41 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 €)	2015	2014
Exit tax	813	615
Autres		
Fournisseurs	4.661	7.422
Locataires	1.408	871
Impôts	1.513	1.242
Rémunérations et charges sociales	880	748
Dividendes des exercices précédents	22	22
TOTAL	9.297	10.920

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 €)	2015	2014
Revenus immobiliers perçus d'avance	424	77
Charges financières courues non échues	1.912	1.752
Autres charges à imputer	1.977	1.225
TOTAL	4.313	3.054

Note annexe 43 : Frais de personnel

Le total des frais de personnel (hors dirigeants effectifs et administrateurs présentés en note annexe 16) se ventile dans le compte de résultats de la manière suivante :

(x 1.000 €)	2015	2014
Frais de nettoyage (voir note annexe 10)	-260	-236
Frais techniques (voir note annexe 11)	-383	-298
Frais commerciaux	-51	-38
Frais généraux (voir note annexe 16)	-1.038	-807
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 14)	-774	-632
Frais activés	-20	-30
TOTAL	-2.526	-2.041

Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice (hors dirigeants effectifs et administrateurs) :

	2015	2014
Total hors étudiants	35	36
Etudiants	0	2
TOTAL	35	38

Note annexe 44 : Gestion des risques financiers

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

1. Structure de la dette

Le ratio d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, est fourni notamment en section 3.3 du rapport de gestion consolidé faisant partie du présent rapport financier annuel. Il s'élève à 36,9 % au 30 juin 2015 au niveau statutaire et à 37,0 % au niveau consolidé. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre à la Société, avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum autorisé pour les SIR (65 % du total des actifs) ou celui autorisé par les conventions bancaires (60 % du total des actifs). 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 24 de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014).

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 4 millions € au 30 juin 2015.

Au 30 juin 2015, Aedifica n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 3 des 14 immeubles allemands de la société sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014.

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

Au 30 juin 2015, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 367 millions € (2014 : 346 millions €) sur un total de 550 millions €. Le solde disponible, à savoir 183 millions €, est suffisant pour financer les besoins à court terme de la Société et les projets existants d'ici à la fin de l'exercice 2015/2016. Le montant d'investissement prévu dans le plan financier de la Société pour les projets existants au 30 juin 2015 est estimé à 61 millions €, auquel s'ajoute un investissement hypothétique de 50 millions €, portant l'investissement total pris en compte dans le plan financier de l'exercice 2015/2016 à 111 millions €.

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

Par ailleurs, la Société est exposée à un risque de liquidité 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 13 juillet 2014 ne dépasse pas 60 %. En outre, la Société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. 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. En outre, la Société ne maîtrise pas elle-même le respect de certains engagements qui peuvent mener à la résiliation anticipée des contrats de crédit, comme en cas de changement de contrôle.

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

Au 30 juin 2015, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 352 millions € de capital échéant dans l'année, 4 millions € échéant entre 1 et 5 ans, et 11 millions € échéant à plus de 5 ans ; et principalement de 0,9 million € d'intérêts échéant dans l'année (2014: 330 millions € de capital et 1,0 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 2015 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.214	-13.542	-4.632	-21.388
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2.890	-8.969	-8.156	-20.015
Au 30 juin 2014 (x 1.000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.167	-16.282	-4.383	-23.832
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1.831	-4.528	-1.341	-7.700

3. Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte la quasi-totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier existant ou hautement probable.

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 2015/2016 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 1,1 million € au 30 juin 2016.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (interest rate swaps et caps). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. 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 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel. Les couvertures sont conclues pour de 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 des dites 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. 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 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel.

4. Risque de contrepartie bancaire

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Aedifica fait appel à différentes banques de référence de la place et internationales 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 société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit.

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

5. Risque de change

Aedifica réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro (à l'exception de certains fournisseurs facturant marginalement en USD et en CAD). 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 SIR publique, telles que la limitation du taux d'endettement par exemple) et conventionnelles (respect des engagements vis-à-vis des banques par exemple), ainsi que la performance de la Société.

Note annexe 45 : Eléments éventuels et engagements

1. Engagements

Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 49 §1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement).

1.1 Extension de la maison de repos Aux Deux Parcs à Jette

Aedifica s'est engagée à financer l'extension de la maison de repos existante pour un budget maximum de 1,9 millions €. Les travaux devraient débuter d'ici peu.

1.2 Rénovation et extension de la maison de repos L'Air du Temps à Chênée

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec Senior Living Group, à financer la rénovation et l'extension de la maison de repos L'Air du Temps à Chênée, pour un budget de maximum 6,2 millions €. Les travaux devraient débuter d'ici peu.

1.3 Construction d'une nouvelle maison de repos et d'appartements de résidence-services à côté de l'immeuble existant Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos Au Bon Vieux Temps (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer la construction d'une nouvelle maison de repos et d'appartements de résidence-services, jouxtant l'immeuble existant à Mont-Saint-Guibert, pour un budget de maximum 10,3 millions €. Les travaux sont en cours.

1.4 Rénovation et extension de la maison de repos Op Haanven à Veerle-Laakdal

Aedifica s'est engagé, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec Senior Living Group, à financer la rénovation et l'extension de la maison de repos à Veerle-Laakdal, pour un budget de maximum 4,4 millions €. Les travaux sont en cours.

1.5 Extension de la maison de repos Pont d'Amour à Dinant

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos Pont d'Amour (faisant partie du groupe Armonea), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 7,9 millions €. Les travaux sont en cours.

1.6 Rénovation et reconversion en appartements de résidence-services Marie-Louise à Wemmel

Aedifica s'est engagée vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer la rénovation et la reconversion de cette maison de repos en centre de revalidation et de court séjour pour seniors, pour un budget maximum de 4,0 millions €. Les travaux sont en cours.

1.7 Construction d'une nouvelle résidence-services à côté de la maison de repos Cheveux d'Argent à Sart-lez-Spa

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos Cheveux d'Argent (appartenant au groupe Senior Living Group), à financer la construction d'une nouvelle résidence-services à côté de la maison de repos existante de Sart-lez-Spa pour un budget de maximum 3,0 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.8 Rénovation et extension de la maison de repos 't Hoge à Courtrai

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos 't Hoge (bénéficiant de la garantie de Senior Living Group), à financer la rénovation et l'extension de l'immeuble existant à Courtrai, pour un budget de maximum 5,6 millions €. Une première phase est déjà en exploitation (3,9 millions €). Les travaux sont en cours pour la deuxième phase (budget de 1,7 millions €).

1.9 Extension de la maison de repos Helianthus à Melle

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos Helianthus (bénéficiant de la garantie de Senior Living Group), à financer l'extension du site par la construction de 22 appartements de résidence-services à Melle, pour un budget de maximum 3,8 millions €. Les travaux sont en cours.

1.10 Rénovation et extension de la maison de repos Plantijn à Kapellen

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec Armonea, à financer la rénovation et l'extension de la maison de repos Plantijn pour un budget maximum de 7,6 millions €. Le permis d'urbanisme a été délivré.

1.11 Rénovation et redéveloppement de la maison de repos Salve à Brasschaat

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec Armonea, à financer la rénovation et le redéveloppement de la maison de repos Salve pour un budget maximum de 8,4 millions €. Les travaux de construction, dont la première phase (6,0 millions €) a déjà été réceptionnée, sont en cours (budget de 2,4 millions €).

1.12 Rénovation et extension de la maison de repos Huize Lieve Moenssens à Dilsen-Stokkem

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos, à financer la rénovation et l'extension du site pour un budget maximum de 7,0 millions €. Les travaux devraient débiter d'ici peu.

1.13 Extension de la maison de repos De Stichel à Vilvoorde

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos De Stichel, à financer l'extension du site pour un budget maximum de 3,5 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.14 Extension de la maison de repos Oase Binkom à Binkom

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec Oase, à financer l'extension de la maison de repos pour un budget maximum de 2,2 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.15 Rénovation et extension de la maison de repos La Ferme Blanche à Remicourt

Aedifica s'est engagée à financer l'extension et la rénovation de la maison de repos existante La Ferme Blanche, située à Remicourt, pour un budget de 6,0 millions €. Les travaux devraient débiter d'ici peu.

1.16 Construction d'une nouvelle maison de repos et rénovation de l'ensemble d'appartements de résidence-services Villa Temporis à Hasselt

Aedifica s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle maison de repos et la rénovation de l'immeuble de résidence-services existant pour un budget de 9,6 millions € (terrain compris). Les travaux sont en cours.

1.17 Acquisition de deux sites de logement des seniors en Flandre

Aedifica a annoncé le 12 juin 2014 un accord de principe (sous conditions suspensives) permettant à Aedifica d'acquérir deux nouvelles maisons de repos, l'une en construction à Aarschot (Poortvelden) et l'autre encore en phase de planification à Glabbeek pour un montant total de 27,8 millions €.

1.18 Acquisition du site de logement des seniors Leopoldspark à Leopoldsborg

Le 18 décembre 2014, Aedifica a conclu un accord (sous conditions suspensives) dans le cadre duquel elle s'est engagée à acquérir les actions de la SA RL Invest. Cette société est propriétaire de la maison de repos en construction qui totalisera 128 lits agréés et 22 appartements de résidence-services. La valeur conventionnelle de ces biens immeubles s'élève à environ 20 millions €.

1.19 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, l'augmentation du loyer après extension. Ceci pourrait résulter en un supplément de prix (« earn out »).

2. Passifs éventuels

2.1 Conventions de crédit

Aedifica a accordé des sûretés dans le cadre de conventions de crédit, dans les limites autorisées par la réglementation. Ceci concerne les immeubles suivants : SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden et SZ AGO Kreischa.

2.2 Acquisitions de titres de société, fusions et scissions de société

D'une manière générale, Aedifica bénéficie de garanties de passif et d'actif de la part des cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert.

3. Actifs éventuels

3.1 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

De manière générale, Aedifica obtient dans le cadre de la location de ses immeubles des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable en la matière, sous forme de garantie bancaire ou de compte bloqué, et dans certains cas sous forme de caution.

De plus, dans certains cas, Aedifica bénéficie d'autres sûretés :

- Hotel Martin's Brugge : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 2^{ème} rang à concurrence de 25 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230 k€ en principal sur les biens dénommés « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87, « La Villa du Lac », sis à 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 et Drève des Magnolias et « Le Manoir du Lac » sis à 1332 Genval, avenue Hoover 8 ;
- Klooster Hotel à Louvain : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 2^{ème} rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.340 k€ sur les biens dénommés « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87, « La Villa du Lac », sis à 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 et Drève des Magnolias et « Le Manoir du Lac » sis à 1332 Genval, avenue Hoover 8 ;

3.2 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

Dans le cadre des opérations d'acquisition, d'apport en nature, de fusion et de scission, Aedifica a obtenu les sûretés suivantes couvrant les engagements des cédants :

- Résidence du Lac : un compte bloqué de 2,1 millions € qui peut être libéré au plus tôt en septembre 2015 ;
- Stephanie's Corner : un compte bloqué de 0,2 million € qui peut être libéré au plus tôt le 31 décembre 2015.

4. Autres

4.1 Diverses options

- Emphytéoses relatives aux maisons de repos et aux hôtels : Dans certains cas, Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation ou d'achat aux emphytéotes. Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses accordées aux exploitants de maisons de repos.
- Options de vente et d'achat (dans le cadre de certains projets de développement) : Dans certains cas, Aedifica a consenti des options à des tiers portant sur l'acquisition de biens immobiliers, et/ou Aedifica est titulaire d'options permettant de vendre des biens immobiliers (au cas où ceux-ci ne seraient finalement pas utilisés pour les projets de développement en question).

Note annexe 46 : Acquisitions et cessions d'immeubles de placements

Les principales acquisitions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

ACQUISITIONS NOM	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles*	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
		(en millions €)			
Woon & Zorg VG Aarschot SPRL	Logement des seniors	24	0836.667.164	10/07/2014	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Woon & Zorg VG Tienen SPRL	Logement des seniors	20	0836.667.956	29/08/2014	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Halmolen	Logement des seniors	18	-	11/12/2014	Acquisition d'immeuble
La Réserve Invest SA Krentzen SPRL Overbeke SPRL	Logement des seniors	29	0472.563.511 0831.847.551 0816.956.665	4/12/2014	Scission partielle, acquisitions de titres et fusion ultérieure
Aedifica Luxembourg I SARL	Logement des seniors	24	B128048	16/12/2014	Acquisition de titres
Aedifica Luxembourg II SARL	Logement des seniors	22	B139725	16/12/2014	Acquisition de titres
Aedifica Luxembourg III SARL	Logement des seniors	20	B143704	16/12/2014	Acquisition de titres
Michri SA	Logement des seniors	4	0862.001.188	18/12/2014	Acquisition de titres
Villa Temporis SA	Logement des seniors	5	0442.682.066	18/12/2014	Acquisition de titres
Schloss Bensberg	Logement des seniors	14	-	1/03/2015	Acquisition d'immeuble
TOTAL		180			

* 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 €)	2015	2014
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	-1
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	461	-2.989
Sous-total	461	-2.990
Autres	-87	0
TOTAL	374	-2.990

La ligne « Autres » représente la variation de la juste valeur des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle (voir notes annexes 32 et 56).

Note annexe 48 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés) concernent exclusivement les charges relatives aux principaux dirigeants, c'est-à-dire les administrateurs non exécutifs et les dirigeants effectifs (1.577 k€ pour l'exercice 2014/2015 et 1.238 k€ pour l'exercice 2013/2014). Le détail de ces charges est fourni dans le rapport de rémunération du chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du rapport financier annuel 2014/2015.

Note annexe 49 : Evénements postérieurs à la date de clôture**— 2 juillet 2015 : Maison de repos « Résidence La Houssière » (Braine-le-Compte, Province du Hainaut, Belgique)**

Aedifica a acquis le 2 juillet 2015 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la société La Croix Huart SA. La Croix Huart est propriétaire du terrain sur lequel est située la maison de repos Résidence de La Houssière à Braine-le-Compte (Belgique).

La Résidence de la Houssière bénéficie d'une excellente localisation dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Braine-le-Compte, une commune d'environ 20.000 habitants située à une vingtaine de kilomètres de Mons (Province du Hainaut, Belgique). La maison de repos comprend actuellement 94 lits agréés. L'immeuble initial, qui date de la fin des années 1990, a été complété par une nouvelle aile en 2006. Le site dispose par ailleurs d'une réserve foncière d'environ 1,5 ha, représentant un potentiel d'extension. Le site est exploité par la SA Résidence de la Houssière, un acteur local présent dans le monde des soins aux seniors depuis plus de 20 ans.

La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Le rendement initial triple net qui sera perçu par le groupe Aedifica s'élève à environ 6 % sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans qui sera accordée à Résidence de la Houssière SA.

Cette transaction se réalisera en deux phases :

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

— 9 juillet 2015 : Résidence-services « Senior Flandria » (Bruges, Province de Flandre occidentale, Belgique)

Aedifica a acquis le 9 juillet 2015 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions des sociétés Senior Hotel Flandria SA et Patrimoniaire Flandria SA. Senior Hotel Flandria SA est propriétaire de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria situé à Bruges (Province de Flandre occidentale, Belgique). Patrimoniaire Flandria SA est propriétaire du terrain sur lequel est situé la résidence-services.

La résidence-services Senior Flandria bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Bruges, chef-lieu de la Province de Flandre Occidentale (Belgique) qui compte environ 117.000 habitants. L'immeuble, qui date de 1991, comprend actuellement 108 appartements d'une chambre et des communs (surface globale d'environ 6.500 m²). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement de seniors qui offre de nombreux

services (concierge, protection intrusion, système d'appel, restaurant, fitness, bar, animation, coiffeur, service technique, service d'entretien) et propose différents types de soins (kinésithérapie, soins à domicile,...).

La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Il est exploité par la SPRL Happy Old People (contrôlée par le groupe Armonea) sur base d'un bail à long terme de type triple net dont la durée résiduelle s'élève à environ 20 ans. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %.

Note annexe 50 : Résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014

Le résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

(x 1.000 €)	2015	2014
Résultat net	39.444	18.582
Amortissements	670	599
Réductions de valeur	33	98
Autres éléments non monétaires	-2.187	2.922
Résultat sur vente de biens immobiliers	-428	0
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-12.105	-1.799
Ecart d'arrondi	-1	1
Résultat corrigé	25.426	20.403
Dénominateur* (en actions)	10.924.613	10.249.083
RESULTAT CORRIGE PAR ACTION* (en € par action)	2,33	1,99

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

Note annexe 51 : Listes des filiales, entreprises associées et coentreprises

La liste ci-dessous constitue le relevé complet des sociétés visées par les articles 114 et 165 de l'Arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés. Pour les filiales déjà présentes l'année passée (Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA et De Stichel SA), le pourcentage du capital détenu est inchangé par rapport à celui du 30 juin 2014.

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
Aedifica Asset Management GmbH	Allemagne	Filiale	DE297302957	100,00
De Stichel SA	Belgique	Filiale	0466.259.105	100,00
Overbeke SPRL	Belgique	Filiale	0816.956.665	100,00
Villa Temporis SA	Belgique	Filiale	0442.682.066	100,00
Michri SA	Belgique	Filiale	0862.001.188	100,00
Aedifica Luxembourg I SARL	Luxembourg	Filiale	B128048	94,00
Aedifica Luxembourg II SARL	Luxembourg	Filiale	B139725	94,00
Aedifica Luxembourg III SARL	Luxembourg	Filiale	B143704	94,00

Note annexe 52 : Respect de contraintes du statut de SIR

(x 1.000 €)	2015	2014
Taux d'endettement consolidé (max. 65%)		
Total passif	422.014	397.648
Corrections	-44.798	-40.828
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	377.216	356.820
Total actif	1.020.284	794.723
Corrections	-1.048	-65
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	1.019.236	794.658
Taux d'endettement (en %)	37,0%	44,9%
Ratio de distribution statutaire		
Résultat corrigé statutaire	25.426	20.403
Dividende proposé	21.849	19.473
Ratio de distribution (min. 80%)	86%	95%

Interdiction de placer plus de 20% des actifs dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier

Au 30 juin 2015, 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, de Crombrugge & Partners SA et CBRE GmbH.

Note annexe 53 : Rémunération du commissaire

(x 1.000 €)	2015	2014
Mandat de Commissaire (Aedifica SA)	29	29
Mandat de Commissaire (filiales)	46	23
Missions d'attestation prévues par le Code des sociétés (Aedifica SA)	20	5
Autres missions d'attestation (comfort letter, etc.) (Aedifica SA)	36	2
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
TOTAL	131	59

Note annexe 54 : Impôts différés

Les impôts différés reconnus au bilan sont dus aux acquisitions d'immeubles de placement réalisées à l'étranger.

Ils proviennent de la différence temporelle entre la juste valeur et la base fiscale des immeubles en question.

Les mouvements d'impôts différés se présentent comme suit (voir aussi en note annexe 24) :

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2013	0	0
Naissances	388	0
Renversements	-144	0
Mouvements de périmètre	0	0
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2014	244	0

(x 1.000 €)	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2014	244	0
Naissances	142	0
Renversements	-276	-261
Mouvements de périmètre	0	-2.174
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2015	110	-2.435

Note annexe 55 : Juste valeur

Conformément à IFRS 13, les éléments du bilan pour lesquels la juste valeur peut être calculée sont présentés, et ventilés en niveaux tels que définis par IFRS 13, ci-dessous :

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan 2015
Immeubles de placement	-	-	1.003.358	1.003.358
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	1.805	1.805
Actifs financiers non courants	-	1.397	-	1.397
Créances commerciales	-	4.352	-	4.352
Créances fiscales et autres actifs courants	-	962	-	962
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.598	-	-	3.598
Dettes financières non courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-342.970	-	-340.752
Autres passifs financiers non courants	-	-39.320	-	-39.320
Dettes financières courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-25.897	-	-25.897
Dettes commerciales et autres dettes courantes (b. Autres)	-	-8.484	-	-8.484

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan 2014
Immeubles de placement	-	-	784.980	784.980
Actifs financiers non courants	-	461	-	461
Créances commerciales	-	2.938	-	2.938
Créances fiscales et autres actifs courants	-	495	-	495
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.156	-	-	1.156
Dettes financières non courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-277.337	-	-274.955
Autres passifs financiers non courants	-	-37.774	-	-37.774
Dettes financières courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-70.945	-	-70.945
Dettes commerciales et autres dettes courantes (b. Autres)	-	-10.305	-	-10.305

Dans le tableau ci-dessus, la juste valeur des instruments de couvertures est reprise sur les lignes « actifs financiers non courants » et « autres passifs financiers non courants », comme ventilé en note annexe 32.

Note annexe 56 : Options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle

La Société s'est engagée vis-à-vis des actionnaires ne détenant pas le contrôle d'Aedifica Luxembourg I SARL, Aedifica Luxembourg II SARL et Aedifica Luxembourg III SARL à acquérir leurs parts dans les sociétés (6 % du capital) si ceux-ci exerçaient leurs options de vente. Le prix d'exercice des options de vente accordées aux actionnaires ne détenant pas le contrôle est comptabilisé au passif du bilan sur la ligne « I.C.b. Autres passifs non courants – Autres » (voir notes annexes 32 et 47).

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 SA POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2015

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan consolidé au 30 juin 2015, le compte de résultats consolidé, l'état du résultat global consolidé, l'état consolidé de variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie consolidé de l'exercice clos le 30 juin 2015 ainsi que les annexes (formant ensemble « les Comptes Consolidés ») et inclut également notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires.

Rapport sur les Comptes Consolidés - Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des Comptes Consolidés de Aedifica SA (la « Société ») et de ses filiales (conjointement le « Groupe ») pour l'exercice clos le 30 juin 2015, établis sur la base des normes internationales d'informations financières (International Financial Reporting Standards) telles qu'adoptées par l'Union européenne, dont le total du bilan consolidé s'élève à € 1.020.284 milliers et dont le compte de résultats consolidé se solde par un bénéfice de l'exercice de € 45.165 milliers.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des Comptes Consolidés

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne. Cette responsabilité comprend: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle et 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 audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (International Standards on Auditing). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les Comptes Consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les Comptes Consolidés. Le choix des procédures mises en œuvre relève du jugement du commissaire, y compris l'évaluation des risques que les Comptes Consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne du Groupe relatif à l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Groupe.

Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des Comptes Consolidés. Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et informations requises pour notre audit et nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les Comptes Consolidés du Groupe au 30 juin 2015 donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ensemble consolidé ainsi que de ses résultats consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'informations financières telles qu'adoptées par l'Union européenne.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés conformément à l'article 119 du Code des Sociétés.

Dans le cadre de notre audit et conformément à la norme complémentaire applicable émise par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises comme publié au Moniteur Belge en date du 28 août 2013 (la « Norme Complémentaire »), notre responsabilité est d'effectuer certaines procédures, dans tous les aspects significatifs, sur le respect de certaines obligations légales et réglementaires, comme défini par la Norme Complémentaire. Sur base du résultat de ces procédures, nous faisons la déclaration complémentaire suivante, qui n'est pas de nature à modifier notre opinion sur les Comptes Consolidés:

- Le rapport de gestion sur les Comptes Consolidés traite des mentions requises par la loi, concorde avec les Comptes Consolidés et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.

Bruxelles, le 2 septembre 2015

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl

Commissaire

Représentée par Jean-François Hubin, Associé

2. Comptes annuels statutaires abrégés 2014/2015

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 €)	2015	2014
I. Revenus locatifs	47.178	38.855
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-84	-67
Résultat locatif net	47.094	38.788
IV. Récupération de charges immobilières	32	35
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.687	1.086
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	-1.687	-1.086
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.563	-1.509
Résultat immobilier	45.563	37.314
IX. Frais techniques	-1.071	-908
X. Frais commerciaux	-492	-549
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-131	-148
XII. Frais de gestion immobilière	-892	-707
XIII. Autres charges immobilières	-1.567	-1.166
Charges immobilières	-4.153	-3.478
Résultat d'exploitation des immeubles	41.410	33.836
XIV. Frais généraux de la société	-5.230	-4.190
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	915	242
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	37.095	29.888
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	428	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	12.105	1.799
XIX. Autre résultat sur portefeuille	1.792	0
Résultat d'exploitation	51.420	31.687
XX. Revenus financiers	1.474	1.504
XXI. Charges d'intérêts nettes	-12.720	-11.048
XXII. Autres charges financières	-787	-731
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	461	-2.990
Résultat financier	-11.572	-13.265
Résultat avant impôt	39.848	18.422
XXIV. Impôts des sociétés	-404	160
XXV. Exit tax	0	0
Impôt	-404	160
Résultat net	39.444	18.582
Résultat de base par action (€)	3,70	1,87
Résultat dilué par action (€)	3,70	1,87

Etat du résultat global statutaire abrégé

Exercice clôturé le 30 juin (€)	2015	2014
I. Résultat net	39.444	18.582
II. Autres éléments du résultat global recyclables en compte de résultats		
A. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-3.517	-2.668
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-181	-2.710
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
Résultat global	35.746	13.204

Bilan statutaire abrégé

ACTIF Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2015	2014
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	102	21
C. Immeubles de placement	909.048	736.065
D. Autres immobilisations corporelles	1.833	1.911
E. Actifs financiers non courants	80.252	25.068
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	110	244
Total actifs non courants	993.201	765.165
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	1.805	0
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	4.222	2.608
E. Créances fiscales et autres actifs courants	6.049	17.078
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.639	1.120
G. Comptes de régularisation	897	635
Total actifs courants	15.612	21.441
TOTAL DE L'ACTIF	1.008.813	786.606

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2015	2014
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	360.633	264.231
B. Primes d'émission	151.388	64.729
C. Réserves	43.285	47.818
a. Réserve légale	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	93.599	91.800
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-20.032	-16.516
d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-19.667	-19.484
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-18.718	-15.729
h. Réserve pour actions propres	0	-56
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	244	0
m. Autres réserves	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	7.859	7.803
D. Résultat net de l'exercice	39.444	18.582
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	594.750	395.360
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	337.913	269.395
C. Autres passifs financiers non courants	38.049	37.775
a. Instruments de couvertures autorisés	38.049	37.775
b. Autres	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0
Total des passifs non courants	375.962	307.170
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	25.663	70.559
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	114	158
b. Autres	8.057	10.360
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	4.267	2.999
Total des passifs courants	38.101	84.076
TOTAL DU PASSIF	414.063	391.246
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	1.008.813	786.606

État de variation des capitaux propres statutaire abrégé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2013	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	2014
Capital	248.072	0	16.159	0	0	0	0	264.231
Primes d'émission	64.729	0	0	0	0	0	0	64.729
Réserves	41.841	0	0	28	-5.378	11.328	-1	47.818
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	82.732	0	0	0	0	9.067	1	91.800
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-13.848	0	0	0	-2.668	0	0	-16.516
<i>d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée</i>	-16.637	0	0	0	-2.710	-137	0	-19.484
<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>	-17.466	0	0	0	0	1.737	0	-15.729
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-83	0	0	28	0	0	-1	-56
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>m. Autres réserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	7.143	0	0	0	0	661	-1	7.803
Résultat de l'exercice	27.538	0	0	0	18.582	-27.538	0	18.582
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	382.180	0	16.159	28	13.204	-16.210	-1	395.360

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2014	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	2015
Capital	264.231	78.812	17.591	0	0	0	-1	360.633
Primes d'émission	64.729	70.580	16.079	0	0	0	0	151.388
Réserves	47.818	0	0	56	-3.698	-891	0	43.285
<i>a. Réserve légale</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	91.800	0	0	0	0	1.799	0	93.599
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	-16.516	0	0	0	-3.517	0	1	-20.032
<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>	-19.484	0	0	0	-181	-1	-1	-19.667
<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>	-15.729	0	0	0	0	-2.989	0	-18.718
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-56	0	0	56	0	0	0	0
<i>k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger</i>	0	0	0	0	0	244	0	244
<i>m. Autres réserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	7.803	0	0	0	0	56	0	7.859
Résultat de l'exercice	18.582	0	0	0	39.444	-18.582	0	39.444
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	395.360	149.392	33.670	56	35.746	-19.473	-1	594.750

Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé

PROPOSITION D'AFFECTATION	2015	2014
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		
A. Résultat net	39.444	18.582
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	14.653	-947
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- <i>exercice comptable</i>	13.898	1.799
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
- <i>réalisation de biens immobiliers</i>	428	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 (-)		
- <i>exercice comptable</i>	0	-1
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
4. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+)		
- <i>exercice comptable</i>	0	0
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
5. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (-)		
- <i>exercice comptable</i>	461	-2.989
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
6. Transfert à la réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+)		
- <i>exercice comptable</i>	0	0
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
7. Transfert à/de la réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (-/+)	0	0
8. Transfert à/de la réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (-/+)	-134	244
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1er, al. 1er	20.341	16.323
D. Rémunération du capital - autre que C	1.508	3.151
Résultat à reporter	2.942	56
<b style="color: red;">CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS (x 1.000 €)	2015	2014
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	360.633	264.231
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	151.388	64.729
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	107.924	93.599
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-20.032	-16.516
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	-19.667	-19.485
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-18.256	-18.718
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 (+)	110	244
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	562.100	368.083
Actif net	594.750	395.360
Distribution de dividendes	-21.849	-19.473
Actif net après distribution	572.901	375.887
Marge restante après distribution	10.801	7.803

Documents permanents

1. Renseignements généraux

1.1 Dénomination sociale (article 1 des statuts)

La présente société revêt la forme d'une société anonyme sous la dénomination « AEDIFICA ».

La société est une société immobilière réglementée publique (« SIRP »), soumise à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (la « Loi ») ainsi qu'à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées (l'« Arrêté Royal ») (ci-après ensemble « la réglementation SIR »).

La dénomination sociale de la société et l'ensemble des documents qui en émanent, contiennent la mention « société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIR publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou sont suivis immédiatement de ces mots.

La société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

1.2 Siège social - Siège administratif (article 2 des statuts)

Le siège social et administratif est 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 Nerincx, notaire associé à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 23 novembre 2005 sous le numéro 20051123/05168061.

Aedifica a été agréée en tant que sicafi par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA), devenue la FSMA, le 8 décembre 2005. Le 17 octobre 2014, Aedifica a été agréée en tant que SIR par la FSMA.

1.4 Numéro d'entreprise

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n°0877.248.501.

1.5 Durée (article 5 des statuts)

La société est constituée pour une durée indéterminée.

1.6 Objet de la société (article 3 des statuts)

La société a pour objet exclusif de :

- (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et
- (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi.

Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, pour autant que celles-ci soient négociables sur un marché réglementé. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. Elle peut également détenir des liquidités non affectées, dans

toutes les monnaies, sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés.

La société peut en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

La société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à 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, pour autant que ces actes soient autorisés par la réglementation SIR et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

1.7 Interdictions (Article 4 des statuts)

La société ne peut :

- agir comme promoteur immobilier au sens de la réglementation SIR, à l'exclusion des opérations occasionnelles ;
- participer à un syndicat de prise ferme ou de garantie ;
- prêter des instruments financiers, à l'exception des prêts effectués dans les conditions et selon les dispositions de l'arrêté royal du 7 mars 2006 ;
- acquérir des instruments financiers émis par une société ou une association de droit privé qui est déclarée en faillite, a conclu un accord amiable avec ses créanciers, a fait l'objet d'une procédure de réorganisation judiciaire, a obtenu un sursis de paiement, ou a fait l'objet, dans un pays étranger, d'une mesure analogue.

1.8 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le **1^{er} juillet** de chaque année et se clôture le **30 juin** de l'année suivante. A la fin de chaque exercice social, le conseil d'administration dresse l'inventaire et établit les comptes annuels.

Les rapports financiers annuels et semestriels de la société, lesquels contiennent les comptes consolidés de la société et le rapport du commissaire, sont mis à la disposition des actionnaires conformément aux dispositions applicables aux émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé. Les rapports financiers annuels et semestriels de la société, ainsi que les comptes annuels, sont publiés sur le site internet de la société. Les actionnaires ont le droit d'obtenir gratuitement une copie des rapports financiers annuels et semestriels au siège social.

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 (article 19 et 20 des statuts)

L'assemblée générale ordinaire se réunit de plein droit le **quatrième vendredi du mois d'octobre à quinze heures**.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche. Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation. L'assemblée générale se réunit sur convocation du conseil d'administration. Une assemblée générale doit être convoquée par le conseil d'administration chaque fois que des actionnaires représentant le cinquième du capital le demandent. Un ou plusieurs actionnaires possédant ensemble au moins 3 % du capital peuvent également demander, dans les conditions prévues par le Code des sociétés, d'inscrire des points à l'ordre du jour de toute assemblée générale et de déposer des propositions de décision concernant des points à inscrire ou inscrits à une assemblée déjà convoquée. Les convocations sont établies et communiquées conformément aux dispositions applicables du Code des sociétés.

1.10 Commissaire agréé

Aedifica a pour commissaire agréé par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises SCCRL, représentée par Monsieur 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 24 octobre 2014 et reçoit, pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, une rémunération fixe indexée de 29.100 € 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 trois experts immobiliers indépendants, à savoir :

- La société de Crombrughe & Partners SA, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Michaël Zapatero et Madame Karen Cox, ayant son siège social Avenue Hermann Debroux 54 à 1160 Bruxelles.
- La société Stadim SCRL, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Dave Verbist et Madame Katrien Van Grieken, ayant son siège social Uitbreidingstraat 10-16 à 2018 Antwerpen.
- La société CBRE GmbH, qui est représentée (au sens de l'article 24 de la loi SIR) par Monsieur Henrik Baumunk et Monsieur Andreas Polter, ayant son siège social Hausvogteiplatz 10 à 10117 Berlin.

Conformément à la réglementation SIR, les experts évaluent la totalité du portefeuille tous les trimestres et leur évaluation constitue la valeur comptable (« juste valeur ») des immeubles reprise au bilan.

Depuis le 1^{er} janvier 2011, la rémunération HTVA des experts est fixée sur base d'un forfait par type de bien expertisé.

Méthodes d'évaluation

Les évaluations ont été établies sur base des diverses méthodologies classiques :

- D'une part l'approche par capitalisation de la valeur locative de marché avec correction pour des divergences de revenu par rapport à cette référence de marché ou autres charges et frais à prévoir du point de vue de l'exploitation continue des immeubles.
- D'autre part l'approche par actualisation détaillée des flux financiers (DCF) sur base de suppositions explicites de l'évolution future de ces revenus et de la valeur terminale. Le taux d'actualisation dans ce cas tient compte des intérêts financiers des marchés des capitaux, majorés d'une prime de risque propre aux investissements immobiliers. L'impact des variations de taux d'intérêt et des perspectives d'inflation est ainsi imputé de façon conservative dans les évaluations.
- Ces évaluations sont également vérifiées par comparaison des prix unitaires enregistrés lors de ventes de biens similaires, auxquels l'on applique des corrections tenant compte des différences éventuelles entre ces références et les biens concernés.
- Les projets de développement (constructions, transformations, agrandissements) sont valorisés en déduisant les coûts à l'achèvement du projet de sa valeur anticipée déterminée en appliquant les approches susmentionnées. Les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation ou d'agrandissement sont valorisés à leur coût d'acquisition.

1.13 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).

La rémunération du service financier est quasi-totalement fonction du montant du dividende distribué. Elle était de 14 k€ pour l'exercice 2014/2015 (31 k€ pour l'exercice 2013/2014).

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, évaluations et déclarations établis par un expert à la demande d'Aedifica, dont une partie est incluse ou visée dans le document d'enregistrement ;
- les informations financières historiques d'Aedifica et de ses filiales pour chacun des deux exercices précédant la publication du document d'enregistrement.

1.15 Profil des investisseurs

Compte tenu du régime légal des SIR en général, et des SIR résidentielles en particulier, l'action Aedifica peut constituer un investissement intéressant tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

1.16 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 2011/2012, 2012/2013 et 2013/2014 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 plus de 1 milliard €.

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 Olivier Lippens, 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 Olivier Lippens, 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) et les membres du comité de direction

Le conseil d'administration déclare, qu'à sa connaissance :

- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité de direction n'a été condamné, au cours des 5 dernières années, pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre l'un d'entre eux par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) ;
- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité de direction n'a déjà été empêché par un tribunal, au cours des 5 dernières années, d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur ;
- aucun de ses administrateurs et aucun des membres du comité de direction n'a été, au cours des 5 dernières années, impliqué dans une faillite, une mise sous séquestre ou une liquidation, à l'exception de ce qui suit :
 - La SA Insumat (représenté de manière permanente par Madame Sophie Maes) est un des administrateurs de la SA Gindac. La SA Gindac a été, depuis le 26 juin 2013, un des administrateurs de la SA Afinco – dans laquelle la SA Gindac détenait une participation – et elle a été depuis cette date représentée de manière permanente par Madame Sophie Maes. Après une procédure de réorganisation judiciaire par transfert sous autorité de justice, la SA Afinco a été déclarée en faillite le 29 janvier 2015 ;
 - Madame Laurence Gacoin était co-associée et co-gérante de la SPRL Fides CapMan. Cette société a été dissoute volontairement et liquidée le 7 mai 2015;
- aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs non exécutifs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat. Par contre, il existe une convention (de management) entre la Société et le ou les administrateur(s) exécutif(s) et membres du comité de direction prévoyant de telles indemnités ;
- ni les administrateurs ni les membres du comité de direction ne détiennent d'actions de la Société, à l'exception de Monsieur Stefaan Gielens (3.983 actions), Monsieur Jean Kotarakos (2.796 actions), Madame Laurence Gacoin (140 actions) et Madame Sarah Everaert (135 actions) ;
- jusqu'à présent aucune option sur des actions de la Société n'a été accordée ;
- aucun lien familial n'existe entre les administrateurs et/ou membres du comité de direction.

3. Capital social

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions
7 novembre 2005	Capital initial par apport en numéraire à la constitution (Banque Degroof et GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		2.500.000,00	2.500
29 décembre 2005	Augmentation de capital par apport en espèces	4.750.000,00	4.750
	Fusion par absorption de la société anonyme « Jacobs Hotel Company »	100.000,00	278
	Fusion par absorption de la société anonyme « Oude Burg Company »	3.599.587,51	4.473
	Incorporation au capital du montant de la plus-value de réévaluation et de la réserve disponible	4.119.260,93	
	Réduction de capital	-4.891.134,08	
		10.177.714,56	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 « Immo »	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 & Café Central »	175.825,75	6.294
		48.556.142,06	93.113
26 septembre 2006	Fractionnement du nombre d'actions par 25	48.556.142,06	2.327.825
	Augmentation de capital par apport en nature (Rue Haute et Klooster Hotel)	11.350.000,00	283.750
		59.906.142,06	2.611.575
3 octobre 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	23.962.454,18	1.044.630
		83.868.596,24	3.656.205
27 mars 2007	Augmentation de capital par apport en nature (Auderghem 237, 239-241, 266 et 272, Platanes 6 et Winston Churchill 157)	4.911.972,00	105.248
		88.780.568,24	3.761.453
17 avril 2007	Fusion par absorption de la société anonyme « Legrand CPI »	337.092,73	57.879
	Augmentation de capital par apport en nature (Livourne 14, 20-24)	2.100.000,00	44.996
		91.217.660,97	3.846.328
28 juin 2007	Fusion par scission partielle de la société anonyme « Alcasena »	2.704.128,00	342.832
	Augmentation de capital par apport en nature (Plantin Moretus)	3.000.000,00	68.566
		96.921.788,97	4.275.726
30 novembre 2007	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Feninvest »	1.862.497,95	44.229
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Résidence du Golf »	5.009.531,00	118.963
		103.793.817,92	4.438.918
30 juillet 2008	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Famifamenne »	2.215.000,00	50.387
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Rouimmo »	1.185.000,00	26.956

		107.193.817,92	4.516.261
30 juin 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Gaerveld résidence-services)	2.200.000,00	62.786
		109.393.817,92	4.579.047
30 décembre 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		114.343.817,92	4.708.157
30 juin 2010	Fusions par voie de scissions partielles des sociétés anonymes « Carbon », « Eburon », « Hotel Ecu » et « Eurotel »	11.239.125,00	273.831
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Carlinvest »	2.200.000,00	51.350
		127.782.942,92	5.033.338
15 octobre 2010	Augmentation de capital par apport en espèces	51.113.114,26	2.013.334
		178.896.057,18	7.046.672
8 avril 2011	Augmentation de capital par apport en nature (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		180.723.071,24	7.090.323
29 juin 2011	Fusion par absorption de la société anonyme « IDM A »	24.383,89	592
		180.747.455,13	7.090.915
5 octobre 2011	Apport en nature des titres de la société anonyme « SIRACAM »	3.382.709,00	86.293
		184.130.164,13	7.177.208
12 juillet 2012	Scission mixte de la société anonyme « S.I.F.I. LOUISE »	800.000,00	16.868
		184.930.164,13	7.194.076
7 décembre 2012	Augmentation de capital par apport en espèces	69.348.785,78	2.697.777
		254.278.949,91	9.891.853
24 juin 2013	Fusion par absorption de la société anonyme « Terinvest »	10.398,81	8.622
	Fusion par absorption de la société en commandite simple « Kasteelhof-Futuro »	3.182,80	3.215
		254.292.531,52	9.903.690
12 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (Binkom)	12.158.952,00	258.475
		266.451.483,52	10.162.165
30 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Tirlemont)	4.000.000,00	86.952
		270.451.483,52	10.249.117
24 novembre 2014	Dividende optionnel	5.763.329,48	218.409
		276.214.813,00	10.467.526
4 décembre 2014	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme "La Réserve Invest"	12.061.512,94	457.087
		288.276.325,94	10.924.613
29 juin 2015	Augmentation de capital par apport en espèces	82.364.664,56	3.121.318
		370.640.990,50	14.045.931

1 Actions sans valeur nominale.

2 Ces actions ont été admises à la cotation le 24 novembre 2014 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2014/2015. Elles jouissent des mêmes droits et avantages que les actions cotées et participent aux bénéfices d'Aedifica.

3 Ces actions ont été admises à la cotation le 4 décembre 2014 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2014/2015. Elles jouissent des mêmes droits et avantages que les actions cotées et participent aux bénéfices d'Aedifica.

4 Ces actions ont été admises à la cotation le 29 juin 2015 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2015/2016. Elles jouissent des mêmes droits et avantages que les actions cotées et participent aux bénéfices d'Aedifica.

4. Extrait des statuts

4.1 Capital souscrit et libéré (Article 6.1 des statuts)

Le capital est fixé à trois cent septante millions six cent quarante mille neuf cent nonante euros cinquante cents (370.640.990,50 EUR). Il est représenté par quatorze millions quarante-cinq mille neuf cent trente et une (14.045.931) actions sans désignation de valeur nominale, qui représente chacune un/14.045.931^{ème} du capital.

4.2 Acquisition et aliénation d'actions propres (Article 6.2 des statuts)

La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par le Code des sociétés, moyennant communication de l'opération à l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). Par décision de l'assemblée générale du 24 juin 2013, le conseil d'administration est autorisé à acquérir des actions propres à concurrence de maximum vingt pour cent (20 %) du total des actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à nonante pour cent (90 %) de la moyenne des cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur NYSE Euronext Brussels ni supérieur à cent dix pour cent (110 %) de la moyenne des cours des trente derniers jours de cotation de l'action sur NYSE Euronext Brussels, soit un écart maximal de dix pour cent (10 %) vers le haut ou vers le bas par rapport au dit cours moyen. Cette autorisation est accordée pour une durée renouvelable de cinq ans à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 24 juin 2013.

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.

4.3 Augmentation de capital (Article 6.3 des statuts)

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément à la réglementation applicable et, notamment, au Code des sociétés et à la réglementation SIR.

(a) Apports en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en espèces par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé tel que prévu à l'article 6.4., et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes fixées par la réglementation SIR :

- 1° il porte sur l'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 la réglementation SIR :

- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette par action ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

Il est permis de déduire du montant visé au point 2°(b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

- 3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.5, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport

en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital doit être passé dans un délai maximum de quatre mois ; et

- 4° le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Cette disposition n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

4.4 Capital autorisé (Article 6.4 des statuts)

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal 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 la réglementation SIR et l'article 6.3 (a) des statuts. Il ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, conformément à l'article 6.3 (a) des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par la réglementation SIR et aux conditions prévues à l'article 6.3 (b) des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent.

4.5 Fusions, scissions et opérations assimilées (Article 6.5 des statuts)

Conformément à la réglementation SIR, les dispositions de l'article 6.3(b) sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés.

4.6 Augmentation du capital d'une filiale ayant le statut de SIR institutionnelle (Article 6.6 des statuts)

Conformément à la réglementation SIR, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de SIR 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 1^{er} est calculée uniquement sur base d'une valeur nette par action 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 détenue directement ou indirectement par Aedifica.

4.7 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.

4.8 Nature des actions (Article 8 des statuts)

Les actions sont nominatives ou dématérialisées au choix de l'actionnaire et dans les limites prévues par la loi.

Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou détenteur auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social de la société un registre des actions nominatives, le cas échéant sous la forme électronique. Les titulaires d'actions pourront prendre connaissance du registre relatif à leurs actions.

Conformément à la loi du 14 décembre 2005 portant suppression des titres au porteur, les actions qui n'ont pas été converties en actions dématérialisées le 1^{er} janvier 2014 ou dont la conversion en actions nominatives n'a pas encore été demandée à cette date sont converties de plein droit en actions dématérialisées. Ces actions sont inscrites en compte-titres au nom de la société, sans que cette inscription ne confère à la société la qualité de propriétaire. L'exercice de tout droit attaché à ces actions est suspendu jusqu'à ce que l'actionnaire demande la conversion et obtienne que les actions soient inscrites à son nom dans le registre des actions nominatives ou sur un compte titres tenu par l'émetteur, un teneur de compte agréé ou un organisme de liquidation.

A partir du 1^{er} janvier 2015, les actions dont le titulaire ne s'est pas fait connaître, sont vendus par l'émetteur conformément à la législation applicable.

4.9 Autres titres (Article 9 des statuts)

La société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, dans le respect du Code des sociétés et de la réglementation SIR.

4.10 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.

4.11 Participation à l'assemblée (Article 21 des statuts)

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale. Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent notifier leur intention à la société, par lettre ordinaire, télécopie ou courrier électronique, adressé au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions dématérialisées souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par un intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Le dépôt de cette attestation doit être effectué aux lieux indiqués dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

4.12 Représentation (Article 22 des statuts)

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des sociétés.

Le conseil d'administration établit un formulaire de procuration.

La procuration doit être signée par l'actionnaire. La notification de la procuration à la société doit se faire par lettre ordinaire, télécopie ou e-mail, conformément aux modalités arrêtées par le conseil d'administration dans la convocation. La procuration doit parvenir à la société ou au lieu indiqué dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée. Le mandant 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.

4.13 Vote par correspondance (Article 23 des statuts)

Sur autorisation donnée par le conseil d'administration dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi par la société.

Le formulaire devra parvenir à la société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

4.14 Bureau (Article 24 des statuts)

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur délégué ou l'un des administrateurs délégués ou, à défaut encore, par celui désigné par les administrateurs présents. Le président désigne le secrétaire.

L'assemblée choisit deux scrutateurs. Les administrateurs présents complètent le bureau.

4.15 Nombre de voix (Article 25 des statuts)

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés.

4.16 Délibération (Article 26 des statuts)

Aucune assemblée ne peut délibérer sur des objets qui ne figurent pas à l'ordre du jour.

L'assemblée générale peut valablement délibérer et voter quelque soit la part du capital social présente ou représentée, excepté dans les cas où le Code des sociétés impose un quorum de présence.

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer sur les modifications aux statuts que si la moitié au moins du capital social est présente ou représentée. Si cette condition n'est pas remplie, une nouvelle convocation sera nécessaire et la deuxième assemblée délibérera valablement, quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents ou représentés.

Sauf disposition légale contraire, toute décision est prise par l'assemblée générale, à la majorité simple des voix.

Les décisions relatives à l'approbation des comptes annuels de la société et l'octroi de la décharge aux administrateurs et au(x) commissaire(s) sont adoptées à la majorité des voix.

Sans préjudice aux exceptions prévues par le Code des sociétés, toute modification des statuts requiert un vote à la majorité des trois quarts des voix.

Les votes se font à main levée ou par appel nominal à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement à la majorité simple des voix émises.

4.17 Procès-verbaux (Article 27 des statuts)

Les copies ou extraits des procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par le président, le secrétaire et deux scrutateurs ou à leur défaut par deux administrateurs.

4.18 Distribution (Article 29 des statuts)

La société distribue à ses actionnaires, dans les limites permises par le Code des sociétés et la réglementation SIR, un dividende dont le montant minimum est déterminé conformément à l'article 13 de l'Arrêté Royal.

4.19 Acomptes sur dividende (Article 30 des statuts)

Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité et pour autant que les résultats le permettent, décréter le paiement d'acomptes sur dividende, dans les cas et délais autorisés par le Code des sociétés.

4.20 Dissolution - Liquidation

ARTICLE 31 - PERTE DU CAPITAL.

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, les administrateurs doivent soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément et dans les formes prévues à l'article 633 du Code des sociétés.

ARTICLE 32 - NOMINATION ET POUVOIRS DES LIQUIDATEURS.

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins de liquidateurs nommés par l'assemblée générale et, à défaut de pareille nomination, la liquidation s'opère par les soins du conseil d'administration en fonction à cette époque, agissant en qualité de liquidateur.

Dans la mesure où la loi l'exige, les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur nomination.

Les liquidateurs disposent à cette fin des pouvoirs les plus étendus conférés par les articles 186 et suivants du Code des sociétés.

L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments des liquidateurs.

ARTICLE 33 - REPARTITION.

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, l'actif net sert d'abord à rembourser, en espèces ou en titres, le montant libéré non amorti des actions.

Le solde est réparti entre tous les actionnaires de la société au prorata de leur participation.

4.21 Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance

Les dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance contenus dans les statuts sont présentées ci-dessous ; pour le surplus, il convient de consulter la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur www.aedifica.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. Ce conseil est composé de cinq membres au moins, nommés pour trois ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.

La majorité des administrateurs n'exerce pas de fonction exécutive au sein de la société. Au moins trois administrateurs doivent être indépendants. Sont considérés comme administrateurs indépendants, les administrateurs qui répondent aux critères d'indépendance fixés à l'article 526ter du Code des sociétés.

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

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive. A cette occasion, les administrateurs veillent à ce que le nombre d'administrateurs indépendants reste suffisant au regard du présent article et de la réglementation applicable. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre des administrateurs effectivement en fonction ou le nombre d'administrateurs indépendants n'atteint plus le minimum statutaire.

Sans préjudice des dispositions transitoires, les administrateurs sont exclusivement des personnes physiques.

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

Les administrateurs doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent se trouver dans un des cas visés à l'article 15 de la Loi. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des services et marchés financiers.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le mandat des administrateurs est gratuit.

La rémunération éventuelle des administrateurs ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la société ou ses 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 la réglementation SIR.

Le conseil d'administration établit les rapports semestriels, ainsi que le projet de rapport annuel. Le conseil désigne le ou les experts immobiliers conformément à l'Arrêté Royal.

ARTICLE 14 – COMITES CONSULTATIFS.

Conformément aux articles 522 et 526bis du Code des sociétés, le conseil d'administration peut créer en son sein et sous sa responsabilité un ou plusieurs comités, tels que, par exemple, un comité d'audit, un comité de nomination et de rémunération, ou un comité d'investissement 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.

Sans préjudice des dispositions transitoires, les membres du comité de direction ou du comité exécutif sont exclusivement des personnes physiques. Ils doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leur fonction et ne peuvent se trouver dans un des cas visés à l'article 15 de la Loi. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des services et marchés financiers.

ARTICLE 16 – DIRECTION EFFECTIVE ET DELEGATION.

Sans préjudice du droit du conseil d'administration de désigner des mandataires spéciaux pour les missions qu'il détermine, et à l'exception des actes qui sont réservés par la loi ou par les statuts, au conseil d'administration, le conseil d'administration confie la direction effective de la société à au moins deux personnes physiques, administrateurs ou non.

Ces personnes doivent disposer de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de leurs fonctions et ne peuvent se trouver dans un des cas visés à l'article 15 de la Loi. Leur nomination est soumise à l'approbation préalable de l'Autorité des services et marchés financiers.

Ces délégués sont en charge de la gestion journalière de la société et peuvent se voir conférer le titre d'administrateur délégué. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration.

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.

ARTICLE 18 - CONTROLE.

Le contrôle de la société est confié à un ou plusieurs commissaires, agréés par l'Autorité des services et marchés financiers. Ils exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et de la réglementation SIR.

4.22 Dispositions générales

ARTICLE 34 - ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout administrateur, commissaire, directeur, liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

ARTICLE 35 - COMPETENCE JUDICIAIRE.

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément.

ARTICLE 36 - DROIT COMMUN.

La société est au surplus régie par le Code des sociétés, la Loi, l'Arrêté Royal ainsi que par les autres dispositions réglementaires qui lui sont applicables.

Les clauses contraires aux dispositions légales et réglementaires impératives applicables à la société sont censées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres clauses statutaires.

ARTICLE 37 – DISPOSITIONS TRANSITOIRES.

Les personnes morales qui, à la date d'entrée en vigueur de la Loi (le 16 juillet 2014), exercent une fonction d'administrateur de la société sont autorisées à poursuivre l'exercice de leur mandat en cours jusqu'à l'expiration de celui-ci. Jusqu'à l'expiration de son mandat, le représentant permanent de la personne morale en question doit disposer en permanence de l'honorabilité professionnelle nécessaire et de l'expertise adéquate à l'exercice de ses fonctions.

5. SIR

5.1 Définition générale

Aedifica est une société anonyme ayant opté pour le statut de société immobilière réglementée publique (SIR).

La société immobilière réglementée (SIR) est :

- constituée sous forme de société anonyme ou de société en commandite par actions ;
- créée sur base de la réglementation SIR (Loi du 12 mai 2014 et Arrêté royal du 13 juillet 2014) ;
- cotée en Bourse dont 30% au moins des actions sont négociées sur le marché ;
- une société dont l'objet exclusif est de :
 - (a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;
 - (b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi ;
 - Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR ;
 - Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la Société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

Les SIR sont soumises au contrôle de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et doivent suivre des règles très strictes en matière de conflits d'intérêt.

Entre le 8 décembre 2005 et le 17 octobre 2014, Aedifica a bénéficié du statut de sicafi ; depuis le 17 octobre 2014, elle bénéficie du statut de SIR.

5.2 Réglementations particulières

Patrimoine immobilier

L'article 30 de la loi du 12 mai 2014 prévoit qu'une SIRP 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 SIR, comme toutes les sociétés cotées, établissent leurs comptes annuels consolidés sous le référentiel international IFRS. Etant donné que les immeubles de placement constituent l'essentiel des actifs de la SIR, une attention particulière doit être accordée par les SIR à la valorisation à la juste valeur de leurs immeubles, c'est-à-dire, en termes techniques, à l'application de la norme IAS 40. Ceci est aussi valable pour les comptes statutaires, également préparés sous le référentiel IFRS. Par ailleurs, la norme IAS 39 sur la valorisation des instruments financiers est susceptible de générer des mouvements importants d'un exercice à l'autre dans le compte de résultats ou le bilan (statutaires et consolidés) des SIR. Aedifica utilise le schéma comptable figurant dans l'Annexe C de l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

Valorisation

Les biens immobiliers sont valorisés trimestriellement par un expert 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 13 juillet 2014 ;
- et la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique.

Dettes

Le taux d'endettement de la SIR publique et de ses filiales et le taux d'endettement statutaire de la SIR publique ne peut dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés. En cas de dépassement du seuil de 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse le seuil de 65 %.

Crédits

Une SIR ne peut pas octroyer de crédits sauf en faveur d'une filiale.

Statut fiscal

La SIR n'est pas soumise à l'impôt des sociétés (sauf sur les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles), 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.

A partir du 1^{er} janvier 2013, le précompte mobilier sur dividendes s'élève en principe à 25 %. Aedifica bénéficie toutefois d'une réduction du précompte mobilier à 15 % en sa qualité de SIR ayant au moins 60 % de ses biens immobiliers investis directement dans des biens immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation conformément aux articles 171, 3^oquater et 269, 3^o du Code des impôts sur les revenus. La notion d'habitation englobe les habitations individuelles et les habitations collectives comme les immeubles à appartements et les maisons de repos. Le pourcentage de 60 % a été porté à 80 % depuis le 1^{er} janvier 2015. De plus, les SIR résidentielles peuvent désormais investir au sein de l'Espace économique européen.

Cependant, il existe désormais un nouveau risque (dont la presse s'est fait l'écho depuis le 4 août 2015) d'augmentation du précompte mobilier (qui pourrait être porté de 15 % à 27 %) pour les dividendes qui seront distribués en 2016 et les années suivantes, dans le cadre de la réforme fiscale (généralement qualifiée de « tax shift » dans la presse) en cours d'élaboration par le gouvernement. Par ailleurs, la disparition éventuelle du taux de précompte mobilier réduit de 15 % pour les SIR résidentielles pourrait aussi constituer une opportunité pour Aedifica, en élargissant la palette potentielle de ses investissements futurs.

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR ou qui fusionnent avec une SIR 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 SIR est un instrument d'investissement comparable, notamment, aux FBI (Fiscale BeleggingsInstelling) néerlandais, aux SIIC (Société d'Investissement Cotée en Immobilier) françaises et aux REITs (Real Estate Investment Trust) existant dans plusieurs pays dont les Etats-Unis.

Lexique

1. Définitions

Actif net par action

Total des capitaux propres divisé par le nombre d'actions en circulation (c'est-à-dire hors actions propres).

Capitalisation boursière

Cours de Bourse multiplié par le nombre total d'actions cotées.

Double net

Type de contrat prévoyant que l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble sont à charge du propriétaire, tandis que les autres frais ou risques sont à charge de l'exploitant. Ce type de contrat est courant en Allemagne dans le logement des seniors.

Droits de mutation

Le transfert de propriété d'un bien est en principe soumis à la perception par l'Etat de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, du statut de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant des droits à payer, ne sont connues que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

En Belgique, l'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits afférents comprend principalement :

- contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, 10 % pour des biens situés en Région flamande ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 5,0 à 8,0 % selon les Régions ;
- contrats d'emphytéose ou de superficie pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose : 2 %, ou 0,5 % si le preneur est une asbl) ;
- contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (ex : une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement fédéral, d'un Gouvernement régional, d'un gouvernement étranger) : exemption de droits ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusions, scissions et autres réorganisations de société : absence de droits ;
- etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 à 12,5 %, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

N.B. Il est à noter qu'à la suite de l'interprétation des règles IFRS par l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA), la valeur comptable des immeubles pour le bilan IFRS est calculée en déduisant de la valeur d'investissement une quotité forfaitaire de droits de mutation fixée actuellement par les experts à 2,5 % (toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions €, les droits à déduire sont les droits d'enregistrement applicables selon la localisation de l'immeuble).

Emphytéose

Contrat d'une durée supérieure à 27 ans et inférieure à 99 ans, donnant un droit réel temporaire au preneur (emphytéote), qui consiste à avoir la pleine jouissance du bien durant cette période. En contrepartie, celui-ci paie une redevance annuelle appelée « canon ».

EPRA

European Public Real Estate Association est une association qui a été créée en 1999 pour promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées. EPRA établit des normes de bonne conduite dans la comptabilité, le reporting et la gouvernance d'entreprise et harmonise ces règles aux différents pays, afin d'offrir des informations de qualité et comparables aux investisseurs. EPRA organise aussi des forums de discussion sur les questions qui déterminent l'avenir du secteur. Enfin, EPRA a créé des indices qui servent de benchmark pour le secteur immobilier. Toutes ces informations sont disponibles sur le site internet www.epra.com.

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément comme SIR ou qui fusionnent avec une SIR sont soumises à un impôt appelé exit tax.

Celui-ci, assimilé à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées, s'élève à 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.

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 peut être utilisé par Aedifica qu'à des fins de couverture.

Juste valeur

La juste valeur pour les immeubles de placement belge est calculée comme suit :

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €.

La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA)

- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :

1. lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA) ;
2. lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé).

Le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuil de 0,5%.

Les experts belges attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires.

Loyers contractuels

Loyers indexés y compris les garanties locatives mais hors gratuités des locataires pour les surfaces occupées.

Marge d'exploitation

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

Marge opérationnelle

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

Normes IFRS

Les normes comptables internationales (IFRS, ou International Financial Reporting Standards, précédemment appelées IAS, ou International Accounting Standards) sont établies par l'International Accounting Standards Board (IASB). Les sociétés cotées Européennes doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2005 ou après cette date. Les SIR belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à partir de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2007 ou après cette date.

Pay-out ratio

Dividende par action divisé par le résultat distribuable par action.

Période fermée

Période durant laquelle tout dirigeant ou toute personne reprise sur les listes établies par la société conformément à l'article 6.5 de la charte de gouvernance d'entreprise, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée, ne peuvent pas réaliser de transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica. Les périodes fermées sont indiquées dans la déclaration de gouvernance d'entreprise.

Patrimoine immobilier

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et les projets de développement.

Portefeuille d'immeubles de placement

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et sans les projets de développement.

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 13 juillet 2014 relatif aux SIR.

/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 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 net

+ Amortissements
+ Réductions de valeur
- Reprises de réductions de valeur
- Reprises de loyers cédés et escomptés
± Autres éléments non monétaires
± Résultat sur vente de biens immobiliers
± Variations de la juste valeur des biens immobiliers
= Résultat corrigé (A)

± Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

- Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

+ Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)

= Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers, non exonérées de l'obligation de distribution (B)

Et :

la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la SIR publique, tels que prévus à l'article 13 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (cf. définition du 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 au pire

Dans le contexte des instruments de couverture, le taux au pire d'un cap ou d'un collar est le taux d'intérêt maximum à charge de la société.

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 emploi, les frais de main levée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme des frais liés et sont portés en compte au bilan. Les droits de mutation sont inclus s'ils ont été payés lors de l'acquisition de l'immeuble.

Valeur d'investissement

La valeur d'un bien, estimée par un expert droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour les immeubles à appartements meublés, l'hypothèse des experts tient compte d'un bail fictif de 3/6/9 au loyer de marché avec un exploitant unique, et abstraction faite de l'occupation meublée, afin d'éviter une double valorisation des meubles et du fonds de commerce exclus des valeurs immobilières. Les loyers réellement encaissés pour les appartements meublés sont nettement supérieurs à ces valeurs locatives estimées.

Vélocité

Volume total d'actions échangées sur l'année divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

2. Abréviations

ASBL : Association Sans But Lucratif
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
REIT : Real Estate Investment Trust
VLE : Valeur Locative Estimée
SA : Société Anonyme
SCA : Société en Commandite par Actions
SICAFI : Société d'Investissement à Capital Fixe Immobilière
SIR : Société Immobilière Réglementée
SPRL : Société Privée à Responsabilité limitée