

# RAPPORT FINANCIER ANNUEL

---

## 2013/2014



Aedifica, société cotée belge investissant en immobilier résidentiel

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

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 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.



**Salve**  
Logement des seniors -  
Brasschaat (Belgique)

---

**376.000 m<sup>2</sup>**  
surface bâtie totale

**785 Mio €**  
portefeuille d'immeubles de  
placement au 30 juin 2014



# SOMMAIRE

<b>FACTEURS DE RISQUE</b>	<b>2</b>	6. Utilisation des instruments financiers	<b>35</b>	<b>EPRA</b>	<b>42</b>	<b>DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE<sup>1</sup></b>	<b>94</b>
1. Risques de marché	<b>2</b>	7. Transactions avec les parties liées	<b>35</b>	<b>RAPPORT IMMOBILIER</b>	<b>52</b>	1. Code de référence	<b>96</b>
2. Risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica	<b>3</b>	8. Participations	<b>35</b>	1. Le marché résidentiel	<b>54</b>	2. Contrôle interne et gestion des risques	<b>96</b>
3. Risques financiers	<b>5</b>	9. Recherche et développement	<b>35</b>	2. Portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2014	<b>57</b>	3. Structure de l'actionnariat	<b>100</b>
4. Risques liés à la réglementation	<b>7</b>	10. Actions propres	<b>35</b>	3. Analyse du portefeuille au 30 juin 2014	<b>63</b>	4. Conseil d'administration et comités	<b>100</b>
<b>CHIFFES-CLÉS 2013/2014</b>	<b>10</b>	11. Perspectives pour 2014/2015	<b>35</b>	4. Equipe de gestion	<b>66</b>	5. Prévention de conflits d'intérêts	<b>106</b>
<b>LETTRE AUX ACTIONNAIRES</b>	<b>12</b>	12. Conflits d'intérêts	<b>37</b>	5. Fiches descriptives des immeubles de placement	<b>68</b>	6. Processus d'évaluation	<b>107</b>
<b>RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ</b>	<b>20</b>	13. Augmentations de capital effectuées dans le cadre du capital autorisé	<b>38</b>	6. Rapport des experts	<b>87</b>	7. Droits d'acquiescer des actions	<b>107</b>
1. Stratégie	<b>22</b>	14. Aspects environnementaux, sociaux, éthiques et sociétaux	<b>38</b>	<b>AEDIFICA EN BOURSE</b>	<b>88</b>	8. Rapport de rémunération	<b>108</b>
2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2014	<b>24</b>	15. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (OPA)	<b>39</b>	1. Cours et volume	<b>90</b>	<b>ETATS FINANCIERS</b>	<b>110</b>
3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2014	<b>29</b>	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	<b>41</b>	2. Politique de dividende	<b>91</b>	<b>DOCUMENTS PERMANENTS</b>	<b>160</b>
4. Affectation du résultat	<b>34</b>	17. Déclaration de gouvernance d'entreprise	<b>41</b>	3. Actionnariat	<b>92</b>	<b>LEXIQUE</b>	<b>175</b>
5. Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)	<b>35</b>			4. Agenda de l'actionnaire	<b>93</b>		

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

# FACTEURS DE RISQUE

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

L'objectif d'Aedifica est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus locatifs 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 9 septembre 2014, 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 enga-

gements) que sur la demande de locations et sur la disponibilité des sources de financement des investissements. La société est aussi exposée au risque de défaillance ou de faillite de ses cocontractants : gestionnaires d'immeubles, fournisseurs de crédit et de couverture de taux, entrepreneurs de travaux auxquels elle fait appel, etc. Pour limiter ces effets négatifs, Aedifica diversifie ses investissements dans des segments du marché résidentiel qui tendent à évoluer différemment face à la conjoncture économique.

### 1.2 Risques liés au marché immobilier

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

Pour faire face aux risques liés au marché immobilier, Aedifica poursuit une politique d'investissements 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 pour les appartements meublés, moyen terme pour les appartements non meublés et long terme pour le logement des seniors et les hôtels). Vu la grande proportion des loyers provenant de baux à long terme (notamment les baux irrévocables d'une durée minimale de 27 ans appelées emphytéoses) portant sur 73 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 30 juin 2014, la durée résiduelle moyenne des baux atteint 19 ans et confère à Aedifica une bonne visibilité sur une grande partie de ses revenus futurs.

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

### 1.3 Risque d'inflation

A taux d'intérêt constants, Aedifica est faiblement exposée au risque d'inflation, les loyers étant sujet à indexation (principalement en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation). L'impact sur les revenus locatifs des adaptations des loyers à l'inflation peut être estimé à 0,5 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 actifs dans l'exploitation de logements 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 contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica, affectant potentiellement le niveau de diversification de la



**Ensemble Souveraine**  
Immeubles à appartements -  
Bruxelles (Belgique)

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 2014 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.

Aedifica développe aussi un portefeuille de 28 projets (voir section 2.2.2. du rapport immobilier compris dans le présent rapport financier annuel). Conformément

# 19 ans

**durée résiduelle  
moyenne des baux  
au 30 juin 2014**



**1. Klein Veldeken**  
Logement des seniors -  
Asse (Belgique)

**2. Stephanie's Corner**  
Immeubles à appartements -  
Bruxelles (Belgique)

à IAS 40, les immeubles de placement en exploitation et les projets de développement sont présentés ensemble au bilan, sur la ligne « I.C. Immeubles de placement ».

## 2.1 Loyers

La totalité du chiffre d'affaires d'Aedifica est constituée de loyers générés par la location à des tiers (particuliers, sociétés, exploitants de maisons de repos, de résidences-services ou d'hôtels). Les défauts de paiement de loyers et la diminution du taux d'occupation des immeubles sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats. De plus, en cas de départ de locataires à l'occasion d'une échéance ou d'une fin de bail, dans le cas où de nouveaux locataires seraient trouvés, les nouveaux baux pourraient prévoir des revenus locatifs plus faibles que ceux des baux en cours, étant donné la conjoncture actuelle. 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 mouvements des réductions de valeur sur créances douteuses sont repris en note annexe 34.

## 2.2 Gestion

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

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

Pour la gestion technique de certains immeubles à appartements, 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 Aedifica est faible, car les loyers et les provisions pour charges sont directement payés sur des comptes bancaires ouverts au nom d'Aedifica. Les gestionnaires n'ont pas accès aux comptes bancaires recueillant les loyers, tandis que les prélèvements sur les comptes bancaires recueillant les provisions pour charges sont strictement limités. La gestion administrative et comptable des autres immeubles à appartements a été internalisée, et est réalisée 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. Ces procédures judiciaires ne sont cependant pas importantes. Compte tenu de l'incertitude inhérente à tout litige, il ne peut être exclu qu'à l'avenir la société encoure des passifs.

## 2.3 Qualité et valorisation des immeubles

Aedifica mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire



d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation ou la vente de ses actifs immobiliers. Ces mesures n'éliminent cependant pas le risque de dépréciation des immeubles.

Aedifica acquiert également des projets en état futur d'achèvement 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 ingénieur 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 631 millions € (en cela compris le mobilier pour les appartements meublés, et à l'exclusion des terrains), représentant 82 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 30 juin 2014 (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 propre, le vice caché, l'usure, la vétusté et l'asbeste). Les primes payées par Aedifica s'élèvent à 57 k€.

La société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes (application de la norme IAS 40). Une variation de

valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 7,7 millions € sur le résultat net et de l'ordre de 0,75 € sur la valeur d'actif net par action. Elle aurait également un impact sur le ratio 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 des garanties contractuelles, il ne peut cependant être exclu que des passifs occultes aient été transférés à la société à l'occasion de ces opérations.

# 3. Risques financiers

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

## 3.1 Structure de la dette

Le ratio d'endettement d'Aedifica, tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, est fourni notamment en section 3.3 du rapport de gestion consolidé faisant partie du présent rapport financier annuel. Il s'élève à 44,6 % au 30 juin 2014 au niveau statutaire et à 44,9 % 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 ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicaf (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 54 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010).

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 1 million € au 30 juin 2014.

Au 30 juin 2014, 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 5 immeubles allemands de la société sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 57 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

## 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 2014, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 346 millions € (2013 : 228 millions €) sur un total de 449 millions €. Le solde disponible, à savoir 103 millions €, auxquels il convient d'ajouter l'effet de l'extension conclue en juillet 2014 (15 millions €), est suffisant pour financer les besoins à court terme de la société et les projets existants d'ici à la fin du troisième trimestre de l'exercice 2014/2015. Le montant d'investissement prévu pour les projets existants est estimé à 209 millions €.

# 44,9 %

taux d'endettement  
consolidé au  
30 juin 2014

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

Par ailleurs, la société est exposée à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La société est en effet exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 ne dépasse pas 60 %. En outre, la société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généra-

lement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Bien que sur la base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu.

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

### 3.3 Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte la 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 2014/2015 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 1,0 million € au 30 juin 2015.

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

les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Quand les caractéristiques des couvertures le permettent, Aedifica leur applique la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport de gestion et en note annexe 33 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 desdites banques.

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

**New Philip**  
Logement des seniors -  
Bruxelles (Belgique)





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.

### 3.5 Risque de change

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

### 3.6 Risque de budgétisation et de planification financière

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

## 4. Risques liés à la réglementation

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

L'évolution de la réglementation et des contraintes nouvelles qui pourraient s'imposer à la société ou à ses cocontractants pourraient avoir un impact sur la rentabilité de celle-ci et sur la valeur de son patrimoine, compte tenu notamment des obligations nouvelles susceptibles d'en résulter pour la société et ses locataires.



**Tervuren 13 A/B**  
Immeubles à appartements -  
Bruxelles (Belgique)

### 4.1 Statut

A ce titre, notons que le statut de la société et le cadre légal dans lequel elle opère pourraient être influencés par la législation européenne et sa transposition en droit belge. La législation européenne qui pourrait affecter la société comprend entre autres la Directive 2011/ 61/ UE sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (la Directive européenne AIFMD) et le Règlement (UE) n°648/2012 sur les produits dérivés de gré à gré, les contreparties centrales et les référentiels centraux (le Règlement européen EMIR).

Actuellement, la société est régie comme une sicafi publique par la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, en vertu de laquelle elle est qualifiée d'« organisme de placement collectif » autogéré. De ce fait, elle est considérée comme « gestionnaire d'un fonds d'investissement alternatif » (AIFM) par la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (la Loi AIFM), transposant en droit belge la Directive européenne AIFMD. La Loi AIFM a été publiée au Moniteur belge le 17 juin 2014 et est (en grande partie) entrée en vigueur le 27 juin 2014. En principe, la société sera soumise à toutes les dispositions de la Loi AIFM et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, à partir de la fin du quatrième mois après l'entrée en vigueur de la Loi SIR (voyez ci-après), et elle devra en principe, avant cette date, prendre toutes les mesures nécessaires et introduire une demande d'agrément auprès de la FSMA en vertu de la Loi AIFM (sauf si elle adopte le statut de SIR - voyez ci-après).

# 209 Mio €

investissements prévus pour  
les projets existants



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

# 16 juillet 2014

entrée en vigueur  
de l'AR SIR

# 15 %

précompte mobilier  
pour les sicafi  
résidentielles

Si la sicafi devait être considérée comme un AIFM autogéré régi par Loi AIFM, les activités, les résultats opérationnels, la rentabilité, la situation financière et les perspectives de la société seraient affectés de manière substantielle. Les obligations additionnelles qui découlent de la Directive AIFMD, notamment en matière de systèmes de gestion administrative, de contrôle interne, de gestion des conflits d'intérêts, de gestion des risques, de gestion de la liquidité et de désignation d'un dépositaire, contraindraient la société à adapter son organisation, ses normes ou ses procédures internes, ce qui alourdirait sa gestion, rendrait plus difficile la réalisation de certaines opérations, nécessiterait des ressources supplémentaires pour mettre en œuvre ces nouvelles dispositions et augmenterait en tout cas ses coûts de gestion et d'administration.

Si la sicafi devait être considérée comme un AIFM autogéré, la société se verrait en outre appliquer, non seulement les règles découlant de cette directive mais aussi le Règlement européen EMIR ou d'autres réglementations européennes (taxe sur les transactions financières dans le cadre du système commun élaboré par la Commission, CRD IV (nouvelles exigences de capitaux propres et de liquidité des établissements de crédit susceptibles d'affecter la relation avec des contreparties organismes d'investissement alternatifs), etc.). L'application du Règlement EMIR exposerait la société à des appels de marge sur ses instruments de couverture, ce qui augmenterait ses besoins de financement et ses coûts. L'impact des autres réglementations (taxe

sur les transactions financières, CRD IV) consisterait principalement en une augmentation des coûts de la société.

En parallèle avec la Loi AIFM, le 12 mai 2014, a été approuvée une loi qui règle le statut de "sociétés immobilières réglementées" (SIR) (la Loi SIR). La Loi SIR a été publiée au Moniteur belge le 30 juin 2014 et l'Arrêté royal d'exécution de la Loi SIR du 13 juillet 2014 a été publié au Moniteur belge le 16 juillet 2014 (AR SIR). La Loi SIR et l'AR SIR sont entrés en vigueur le 16 juillet 2014.

L'AR SIR contient un nouveau cadre juridique offrant la possibilité aux sociétés immobilières ayant actuellement le statut de sicafi de prendre une forme qui n'entraînerait pas l'application de la directive AIFMD, dans la mesure où l'activité économique réelle de ces sociétés répondrait aux caractéristiques et aux exigences spécifiées dans l'AR SIR (et dès lors ces sociétés ne pourraient pas être considérées comme des AIFM autogérés).

Les sociétés immobilières réglementées restent soumises au contrôle prudentiel de la FSMA ainsi qu'à des contraintes sur le plan (entre autres) du taux d'endettement, de la diversification des risques et de l'obligation de distribution qui s'inspirent du régime actuel des sicafi.

Le régime fiscal de la société immobilière réglementée est en essence identique à celui applicable aux sociétés immobilières concernées qui sont actuellement soumises au statut de sicafi.

Le conseil d'administration de la société a évalué, sur base des caractéristiques et des contraintes du statut de la société immobilière réglementée, s'il est faisable et opportun pour la société (en tenant notamment compte de ses activités) de proposer à ses actionnaires un changement de statut. Dans ce cadre, le conseil d'administration a également fait une évaluation globale des aspects opérationnels, contractuels et financiers qu'impliquerait pour la société un changement vers le régime de AIFM respectivement vers le régime de SIR, avant d'introduire une demande d'agrément auprès de la FSMA en vue de la transition vers le statut de SIR et de soumettre ce changement de statut pour approbation aux actionnaires de la société. Le conseil d'administration a aussi eu égard aux aspects relatifs au droit légal de retrait, qui, moyennant le respect d'un nombre de conditions strictes (dont une limitation jusqu'à 100.000 € par actionnaire et une période de détention des actions concernées), doit être offert, en cas d'un changement vers le statut de SIR approuvé avec un minimum de 80 % des votes émis à l'assemblée générale, aux actionnaires qui auraient voté contre cette proposition (et qu'ils exerceraient lors de

**Seniorie de Maretak**  
Logement des seniors -  
Halle (Belgique)



la même assemblée générale). Les actions pour lesquelles le droit de retrait aurait été valablement exercé, doivent être rachetées par la société (après quoi ces actions entreront dans son patrimoine) ou achetées par un tiers. Le conseil d'administration peut néanmoins attacher une condition suspensive à l'approbation de l'assemblée générale en fonction de l'exercice global du droit de retrait. Aedifica a initié le processus de transition en publiant le 29 août 2014 la convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2014.

Si la société n'obtient pas le statut de SIR, elle sera, au plus tard à partir de la fin du quatrième mois après l'entrée en vigueur de la Loi SIR considérée comme un AIFM autogéré et devra demander son agrément en cette qualité auprès de la FSMA conformément à la Loi AIFM, avec toutes les conséquences décrites ci-dessus.

## 4.2 Régime fiscal

En qualité de sicafi, la société bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Les résultats (revenus locatifs et plus-values de réalisation diminués des dépenses d'exploitation et des charges financières) sont exonérés d'impôt des sociétés au niveau de la sicafi (mais non de ses filiales).

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 peuvent à tout moment être modifiées, c'est-à-dire la "valeur réelle" d'un bien immobilier 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 en question telle que représentée dans les états financiers préparés sous le référentiel IFRS. 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.

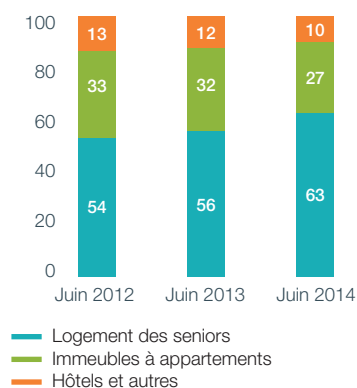
La loi-programme du 27 décembre 2012 indique qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, le précompte mobilier sur dividendes s'élève en principe à 25 %. Aedifica bénéficie toutefois d'une réduction du précompte mobilier à 15 % en sa qualité de sicafi ayant au moins 60 % de ses biens immobiliers investis directement dans des biens immeubles affectés ou destinés exclusivement à l'habitation conformément aux articles 171, 3<sup>o</sup> quater et 269, 3<sup>o</sup> 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 % sera porté à 80 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015 (au 30 juin 2014, le pourcentage en question dépasse déjà le seuil de 80 %). De plus, les sicafi résidentielles peuvent depuis cette loi-programme investir sans limitation géographique au sein de l'Espace économique européen.

Par ailleurs, en cas de perte d'agrément du statut de sicafi, ce qui supposerait des méconnaissances graves et persistantes par la société de la Loi du 3 août 2012 et/ou de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, 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 (« accélération ») des crédits que la société a contractés.

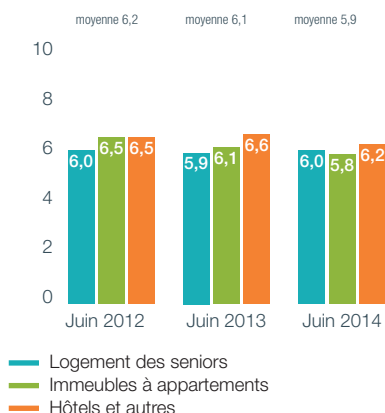
Bien qu'ayant le statut de sicafi, la société reste soumise au Code des sociétés. Les réserves disponibles d'Aedifica au sens de l'article 617 du Code des sociétés et de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 (c'est-à-dire les réserves que la loi ou les statuts n'interdisent pas de distribuer) s'élèvent à 8 millions € au 30 juin 2014 (voir note annexe 38 des états financiers consolidés ci-joints).

# CHIFFRES CLÉS 2013/2014

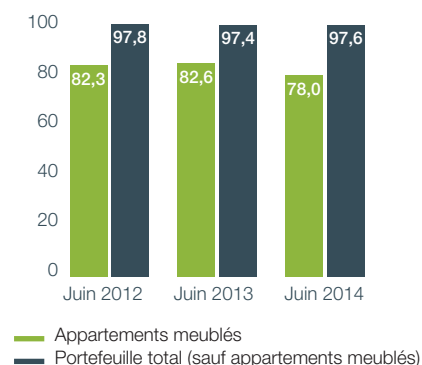
## Répartition par secteur d'activité sur base de la juste valeur (%)



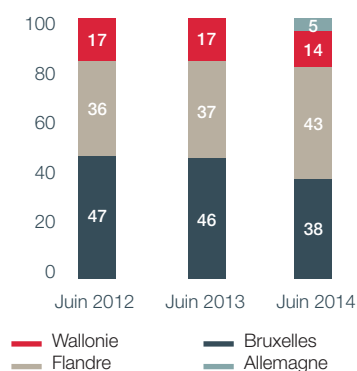
## Rendement brut sectoriel sur base de la juste valeur<sup>1</sup> (%)



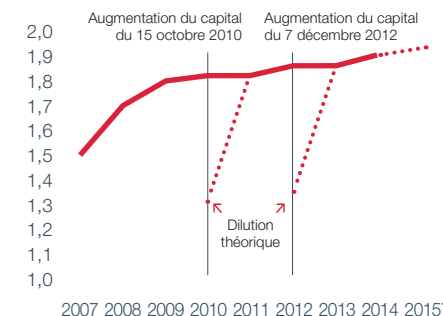
## Taux d'occupation (%)



## Répartition géographique sur base de la juste valeur (%)



## Dividende (€/action)



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

## Dividendes distribués (en millions €)



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

# 19 ans

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

# 1,90 €/action

dividende brut proposé pour 2013/2014, représentant un pay-out ratio statutaire de 95 %

# 785 Mio €

juste valeur des immeubles de placement

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.

Patrimoine (x 1.000 €)	30 juin 2014	30 juin 2013
Immeubles de placement en exploitation en juste valeur	765.789	614.211
Projets de développement	19.191	28.633
<b>Total des immeubles de placement en juste valeur</b>	<b>784.980</b>	<b>642.844</b>

Actif net par action (en €)	30 juin 2014	30 juin 2013
<b>Sur base de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Actif net après déduction du dividende 2012/2013, hors IAS 39	42,47	40,23
Impact IAS 39	-3,73	-3,28
Actif net après répartition du dividende 2012/2013	38,74	36,95

Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)	30 juin 2014	30 juin 2013
Revenus locatifs	40.675	36.230
Charges relatives à la location	-62	-147
Résultat locatif net	40.613	36.083
Charges opérationnelles <sup>1</sup>	-9.192	-8.549
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	31.421	27.534
Marge d'exploitation <sup>2</sup> (%)	77 %	76 %
Résultat financier hors IAS 39	-10.965	-10.460
Impôts	-141	-70
<b>Résultat hors IAS 39 et IAS 40</b>	<b>20.315</b>	<b>17.004</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	9.917.093	8.715.370
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	2,05	1,95
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	20.315	17.004
Impact IAS 39 : variation de la juste valeur des instruments de couverture	-2.990	1.600
Impact IAS 40 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	3.816	9.013
Impact IAS 40 : résultat sur vente d'immeubles de placement	0	54
Impact IAS 40 : impôts différés	244	0
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>21.385</b>	<b>27.671</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	9.917.093	8.715.370
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,16	3,17

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 (x 1.000 €)	30 juin 2014	30 juin 2013
Immeubles de placement (juste valeur)	784.980	642.844
Autres actifs repris dans le ratio d'endettement	9.675	8.827
Autres actifs	65	526
<b>Total des actifs</b>	<b>794.723</b>	<b>652.197</b>
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	435.278	414.662
Impact IAS 39 <sup>1</sup>	-38.203	-32.503
Capitaux propres	397.075	382.159
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	356.820	234.821
Autres passifs	40.828	35.217
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>794.723</b>	<b>652.197</b>
Taux d'endettement (%)	44,9 %	36,0 %

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

Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA	30 juin 2014	30 juin 2013
EPRA Résultat (en €/action)	2,05	1,95
EPRA VAN (en €/action)	42,45	40,24
EPRA VANNN (en €/action)	38,51	36,95
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,2	5,2
EPRA RIN ajusté (en %)	5,2	5,2
EPRA Taux de vacance locative (en %)	2	2
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	23	24
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	22	24



# LETTRE AUX ACTIONNAIRES



« Sans même tenir compte de nouvelles opportunités en Belgique et en Allemagne, la croissance future de la société est déjà assurée par les engagements d'acquisition, de rénovation, d'extension et de redéveloppement relatifs à de nombreux sites. »



## NOS RÉALISATIONS EN 2013/2014

- ❶ Expansion du portefeuille en Allemagne avec 5 acquisitions de maisons de repos
- ❷ Acquisition de 13 immeubles portant à plus de 50 le nombre de sites de logement des seniors
- ❸ Confiance des marchés financiers démontrée par la conclusion de 191 millions € de lignes de crédit bancaires et l'émission de nouvelles actions (16 millions €) dans le cadre de deux opérations immobilières
- ❹ Revenus locatifs, marge d'exploitation et résultat hors IAS 39 et IAS 40 en croissance et supérieurs aux prévisions

Chers actionnaires,

La stratégie d'Aedifica s'articule autour de 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.

Un an et demi après l'augmentation de capital de décembre 2012, Aedifica a réalisé une série impressionnante de nouveaux investissements, principalement dans le secteur du logement des seniors, qui constitue son principal axe de développement. Ce sont ainsi pas moins de 13 immeubles qui ont rejoint le patrimoine de la société au cours du seul exercice 2013/2014 (sans même compter ici les extensions, redéveloppements, etc.), portant à plus de 50 le nombre de sites de logement des seniors. La juste valeur des immeubles de placement a allègrement dépassé le cap des 700 millions € pour s'établir à 785 millions €, ce qui représente une croissance de 142 millions € (ou encore de 22 %) en un an.

Il n'aura pas échappé aux actionnaires que pour financer sa croissance, outre les 191 millions € de lignes de crédit bancaires conclues ou renégociées depuis le début de l'exercice, la société a pu émettre en fin de période un nombre appréciable de nouvelles actions (représentant un montant cumulé de 16 millions €) dans le cadre de deux opérations immobilières (apports en nature), ayant un effet relatif sur l'actif net par action, et portant la capitalisation boursière à près de 520 millions €.

L'expansion du portefeuille s'est principalement marquée sur le marché domestique,

mais aussi, et c'était la grande nouveauté de l'exercice sous revue, en dehors de nos frontières. Les cinq acquisitions de maisons de repos situées en Allemagne constituent non seulement les premiers investissements à l'étranger d'Aedifica depuis sa création en 2005, mais aussi les premiers investissements d'une sicafi belge en Allemagne. Ils s'inscrivent pleinement dans la stratégie d'Aedifica dans le secteur du logement des seniors ; ils permettent une meilleure diversification des locataires et étendent le champ d'action de la société dans un marché qui a tendance à se structurer au niveau européen. Bien entendu, Aedifica ambitionne de continuer sa croissance en Allemagne. Notons à ce titre que, par son action et ses efforts de communication, Aedifica a déjà suscité l'intérêt et la reconnaissance du marché allemand, comme le prouve son entrée remarquée dans le top 5 des investisseurs en maisons de repos publié par Care-Invest à l'occasion du salon professionnel Altenheim EXPO de Berlin en juillet dernier.

Sans même tenir compte de nouvelles opportunités en Belgique et en Allemagne, la croissance future de la société est déjà 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 plus de 200 millions € d'engagements, à



**Stefaan Gielens** (gauche)  
**Jean-Louis Duplat** (droite)

investir sur un horizon de quatre ans. Cette stratégie permet à Aedifica de disposer d'un portefeuille d'immeubles de qualité générant des rendements nets intéressants.

Les actifs de la société sont désormais répartis en trois secteurs, qu'il s'agisse :

- du logement des seniors, qui représente le secteur d'activité le plus important en terme de valeur (63 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation), de revenus locatifs (60 %) et de résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (78 %) ;
- des immeubles à appartements (représentant 27 % 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 10 % 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 12 %, par une marge d'exploitation en hausse à 77 % 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 20,3 millions € (contre 17,0 millions € au 30 juin 2013), en croissance de 19 %, ou encore 2,05 € par action (contre 1,95 € par action au 30 juin 2013).

Aedifica doit bien évidemment ses bons résultats 2013/2014 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.

Compte tenu des performances mises en évidence ci-dessus, le conseil d'administration d'Aedifica proposera à l'assemblée générale ordinaire de distribuer un dividende brut de 1,90 € par action, en augmentation par rapport à celui distribué au titre de l'exercice précédent, et supérieur aux prévisions (qui étaient de 1,86 € par action).

Pour 2014/2015, dans l'environnement instable que le monde connaît, le conseil d'administration table sur un dividende en progression, à 1,93 € par action.

L'exercice 2014/2015 sera aussi celui d'un changement de cadre réglementaire, pour le secteur des sicafi. A la suite de la transposition en droit belge de la Directive européenne « Alternative Investment Fund Managers » (« AIFM »), les sicafi seront en effet bientôt soumises à de nouvelles obligations. Dans ce contexte, le Parlement belge a adopté une Loi instaurant le statut de « société immobilière réglementée » (« SIR ») et permettant aux sicafi existantes d'adopter ce nouveau statut. Cette Loi et son Arrêté royal d'exécution sont entrés en vigueur le 16 juillet 2014. Chaque sicafi sera dès lors amenée, dans les quatre mois suivant la publication dudit Arrêté royal, à faire un choix : soit demander

son agrément en qualité d'AIFM, soit proposer à ses actionnaires que la société adopte le statut de SIR et demande son agrément en cette qualité. Le Conseil d'administration considère qu'il est dans l'intérêt des actionnaires, de la société et par extension de toutes les parties prenantes que la société adopte le statut de SIR. En effet, l'application de la réglementation AIFM alourdirait la structure opérationnelle de la société qui, catégorisée comme AIFM, serait également soumise à l'application d'autres réglementations, comme celle sur les instruments dérivés (« European Market Infrastructure Regulation », ou « EMIR »). La combinaison de tous ces facteurs aurait pour conséquence une réduction du dynamisme de la société et un accroissement important de ses frais d'exploitation et financiers. Le Conseil d'administration d'Aedifica a dès lors décidé d'introduire auprès de la FSMA un dossier d'agrément comme SIR, en vue de pouvoir convoquer à l'automne une assemblée générale extraordinaire appelée à statuer en la matière. Aedifica a initié le processus en publiant le 29 août dernier la convocation à l'assemblée générale extraordinaire du 29 septembre 2014.

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

**Stefaan Gielens,**  
Chief Executive Officer

**Jean-Louis Duplat**  
Président du conseil d'administration

# 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, 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.

## 1. SZ AGO Dresden

### Saxe (Allemagne)

Cette maison de repos, construite en 2012, est située dans la magnifique ville baroque de Dresde et compte 116 lits.

## 2. Hestia

### Wemmel (Belgique)

Cette maison de repos constitue, avec ses 222 lits agréés, la plus grande maison de repos du portefeuille d'Aedifica.

## 3. Oase Binkom

### Binkom (Belgique)

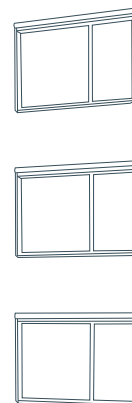
Dans cet établissement, 111 lits agréés sont actuellement en exploitation. Un projet d'extension est par ailleurs prévu, qui portera la capacité totale du site à moyen terme à 121 lits agréés.





« Les acquisitions réalisées au cours de l'exercice 2013/2014 constituent une étape logique pour Aedifica dans sa recherche de diversification, tant au niveau géographique qu'au niveau des opérateurs, au sein de son principal segment stratégique, le logement des seniors, qui compte aujourd'hui plus de 50 sites. »

Stefaan Gielens, CEO

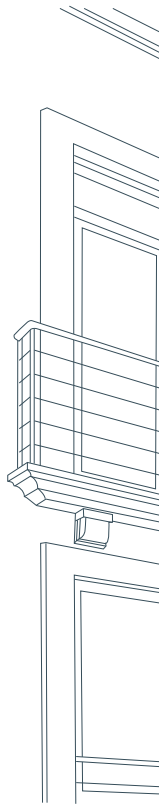


52  
sites

63 %  
du portefeuille

5 %  
du portefeuille  
en Allemagne

6,0 %  
de rendement  
locatif brut



# IMMEUBLES À APPARTEMENTS

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

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

Aedifica s'intéresse principalement aux immeubles neufs ou entièrement rénovés et suffisamment grands qui 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 agit aussi en amont, en investissant dans des projets en état futur d'achèvement à haute valeur ajoutée.







**1. 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.

**2. 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.

**3. 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.



« Aedifica a acquis en 2013 un immeuble à appartements idéalement situé à Bruxelles (au cœur du quartier Louise). Il s'agit de la première acquisition d'un immeuble de ce type depuis deux ans, générant un rendement locatif initial brut de plus de 5 % . »

Stefaan Gielens, CEO

**864**  
appartements

**27 %**  
du portefeuille

**5,8 %**  
de rendement  
locatif brut



3





#### 1. 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.

#### 2. Martin's Klooster

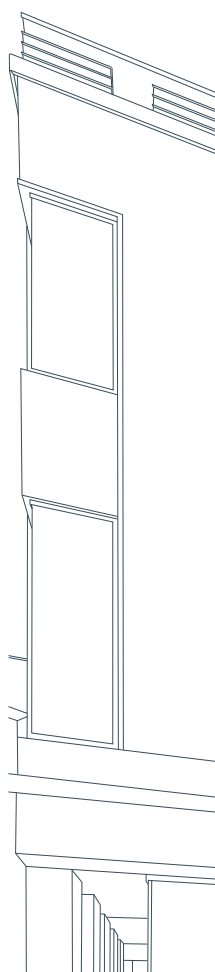
##### Louvain (Belgique)

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.

#### 3. Carbon

##### Genk (Belgique)

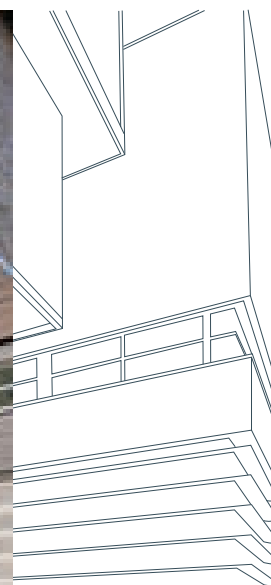
L'hôtel Carbon est un hôtel design 4 étoiles qui a gagné en 2008 le prix européen du meilleur design intérieur de restaurant et qui a par ailleurs été nommé parmi les 50 meilleurs nouveaux hôtels du monde par le magazine Forbes Traveler.



# HÔTELS ET 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, immeuble semi-industriel et réserves foncières).



6  
hôtels

10 %  
du portefeuille

6,2 %  
de rendement  
locatif brut



13

nombre d'entrées en  
portefeuille au cours de  
l'exercice 2013/2014

785 Mio €

juste valeur des immeubles  
de placement au  
30 juin 2014

97,6 %

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

# RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ



**+12 %**

revenus locatifs  
consolidés en hausse  
par rapport au  
30 juin 2013

**209 Mio €**

pipeline de projets de  
développement au 30 juin 2014

**191 Mio €**

financements bancaires  
conclus ou renégociés  
depuis le début de l'exercice  
2013/2014



# RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ<sup>1</sup>

- Juste valeur des immeubles de placement de 785 millions € au 30 juin 2014, en hausse de 142 millions € par rapport au 30 juin 2013
  - Première sciafi belge active en Allemagne, déjà 5 maisons de repos acquises
  - Plus de 50 sites de logement des seniors grâce à 12 entrées en portefeuille au cours de l'exercice 2013/2014
  - Acquisition d'un immeuble à appartements portant à 13 le nombre d'entrées en portefeuille au cours de l'exercice 2013/2014
- Pipeline de projets de développement de plus de 200 millions € au 30 juin 2014, dont 96 % pré-loués
- Taux d'occupation au 30 juin 2014 : 97,6 % pour la partie non meublée du portefeuille et 78,0 % pour les immeubles à appartements meublés (représentant 8 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation)
- Revenus locatifs en hausse de 12 % par rapport au 30 juin 2013
- Revenus locatifs, marge d'exploitation et résultat hors IAS 39 et IAS 40 supérieurs aux prévisions.
- Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation de 6 millions €, soit +0,8 % pris en résultat sur l'exercice 2013/2014
- Nouvelles lignes de crédit à hauteur de 191 millions € depuis le début de l'exercice 2013/2014
- Taux d'endettement de 44,9 % au 30 juin 2014
- Proposition de distribuer un dividende brut de 1,90 € par action, supérieur aux prévisions

## 1. Stratégie

### 1.1. Diversification dans sa spécialisation

Aedifica se profile comme la société cotée belge de référence en immobilier résidentiel.

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 2050.

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'évolu-

tion 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.

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.

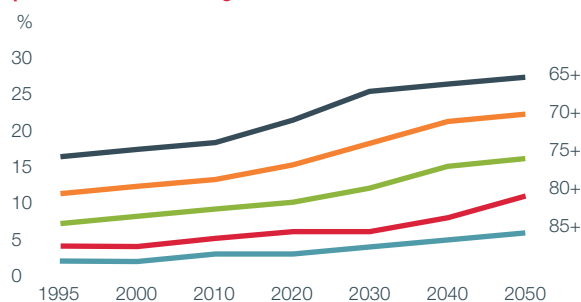
La stratégie menée par Aedifica est essentiellement du type « buy and hold », par définition axée sur le long terme ; ceci n'exclut bien évidemment pas certains désinvestissements, mais ceux-ci se conçoivent d'abord dans une politique de rotation des actifs, naturelle pour une société immobilière et 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.

### Evolution de la population belge par tranches d'âge



Source : Perspectives de population 2013-2060 », Bureau fédéral du Plan, 2014

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](http://www.aedifica.be)) ou sur simple demande adressée au siège social de la société.

Le caractère prévisible de ces contrats compense une grande part des risques liés à la location d'appartements à plus court terme, notamment en ce qui concerne la fluctuation du taux d'occupation (le logement des seniors ayant connu jusqu'ici un taux d'occupation constant à 100 %).

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 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<sup>ème</sup> investisseur privé en maisons de repos en Belgique sur la période 2005-2012, s'arrogeant 27 % des montants investis par les sicafi, les assureurs, les banques et les autres types d'investisseurs sur cette période. 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 3,5 % au 30 juin 2014 sur base du nombre de lits agréés par l'INAMI.

De plus, le conseil d'administration d'Aedifica a eu le plaisir d'annoncer mi-2013 une première acquisition en Allemagne. Il s'agissait non seulement du premier investissement à l'étranger d'Aedifica depuis sa création en 2005, mais aussi du premier investissement d'une sicafi belge en Allemagne.

Cette implantation en Allemagne s'inscrit pleinement dans la stratégie d'Aedifica dans le

segment du logement des seniors. Elle permet une meilleure diversification des locataires et étend le champ d'action de la sicafi 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 sicafi résidentielles (voir la section « facteurs de risques » du rapport financier annuel). Des informations sur le marché allemand du logement des seniors sont données dans la section « rapport immobilier » du 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. 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.

Ces investissements sont réalisés de deux façons :

### L'acquisition d'immeubles existants

Aedifica s'intéresse principalement aux immeubles neufs ou entièrement rénovés et suffisamment grands. Elle peut aussi prendre à sa charge les aménagements ou rénovations pour porter l'immeuble au niveau de qualité qu'elle attend. Aedifica acquiert également des patrimoines immobiliers entiers pour n'en conserver ensuite que les biens s'inscrivant parfaitement dans sa stratégie.

### La construction d'immeubles

Aedifica peut agir en amont, soit en acquérant des projets en état futur d'achèvement, soit en développant elle-même des projets afin de bénéficier pleinement de leur rendement et de s'assurer de la qualité des biens.

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.

## 1<sup>ère</sup>

**sicafi belge en  
Allemagne**

## 2<sup>ème</sup>

**investisseur privé en  
maisons de repos sur  
la période 2005-2012  
en Belgique**

D'autres sont meublés par la société, généralement dans le cadre de contrats de location de plus courte durée mais permettant de générer des rendements locatifs bruts plus intéressants. Les appartements meublés (« business flats » situés dans les quartiers cotés de la capitale), répondent aux besoins de logement spécifiques de la communauté expatriée amenée à Bruxelles par la présence des institutions européennes, de l'OTAN, et de nombreux sièges d'entreprises internationales. Il ne s'agit pas d'une activité hôtelière, mais bien de la location d'appartements. Les immeubles faisant l'objet de ce type d'exploitation meublée sont de véritables immeubles à appartements qui pourraient faire l'objet de locations « non meublées » ou de ventes à la découpe. La persistance d'une forte volatilité sur le marché des appartements meublés et la pression à la baisse qui en découle sur le rendement net, ont conduit Aedifica à adapter à court et moyen termes ses principes de gestion des appartements, comme suit :

- Le type d'exploitation des appartements bénéficiera d'une plus grande flexibilité (en particulier en matière de conversion d'appartements meublés en appartements non meublés).
- Les locations à très court terme d'appartements meublés seront graduellement évitées (en particulier les locations de moins de 3 mois).
- Les équipes existantes de gestion d'une part, et les équipes commerciales d'autre part, ont été combinées pour créer une équipe de gestion intégrée et une équipe commerciale intégrée, couvrant l'ensemble du portefeuille d'appartements, qu'ils soient meublés ou non meublés.

### 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 Flandres (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, immeuble semi-industriel 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 2013, Aedifica a réussi à se hisser de la 36<sup>ème</sup> à la 11<sup>ème</sup> place dans le classement des 100 plus gros portefeuilles immobiliers en Belgique (selon le « Investors Directory 2014 », édité par Expertise BVBA en janvier 2014). 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 sicafi 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.

## 2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2014

### 2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2014

Les investissements de l'exercice sont détaillés ci-dessous en section 2.1.1. et 2.1.2. Les différentes opérations sont également décrites dans les communiqués de presse disponibles sur [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be). Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 31 §1<sup>er</sup> de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

#### 2.1.1. Acquisitions

- Seniorenzentrum AGO Herkenrath (Bergisch Gladbach, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie), Dresden et Kreischa (en Saxe)

Le 20 juin 2013 et le 12 septembre 2013, Aedifica a signé devant notaire les actes d'acquisition de trois maisons de repos en Allemagne (« Seniorenzentrum AGO Herkenrath » à Bergisch Gladbach, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, « Seniorenzentrum AGO Dresden » et « Seniorenzentrum AGO

**11<sup>ème</sup> position**

dans le top 100  
immobilier en Belgique  
(36<sup>ème</sup> en 2006)

**13**

acquisitions réalisées  
en 2013/2014

Kreischa » en Saxe). Ces actes étaient soumis aux conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles en Allemagne. Celles-ci ont été levées le 1<sup>er</sup> août 2013 pour la maison de repos à Bergisch Gladbach, le 22 novembre 2013 pour la maison de repos à Dresde et le 28 décembre 2013 pour la maison de repos à Kreischa. Le prix d'acquisition (environ 21 millions €) a dès lors été payé. La propriété et la jouissance des immeubles ont été automatiquement acquises par Aedifica SA à ces dates.

- La maison de repos « Seniorenzentrum AGO Herkenrath » est une construction récente bénéficiant d'une excellente localisation et offrant des espaces de séjour agréables ; elle est située au centre de Herkenrath, faisant partie de la ville de Bergisch Gladbach en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, à 20 km de Cologne (4<sup>ème</sup> ville d'Allemagne en nombre d'habitants). Elle a été construite en 2010 et compte 80 lits dans 80 chambres simples.
- La maison de repos « Seniorenzentrum AGO Dresden » est située dans un quartier résidentiel de la magnifique ville baroque de Dresde, capitale de la Saxe, à proximité immédiate des commerces, des transports en commun et d'une artère principale du quartier de Löbtau. La maison de repos a été construite en 2012 et compte 116 lits dans 107 chambres.
- La maison de repos « Seniorenzentrum AGO Kreischa » est située dans la commune de Kreischa en Saxe, à une dizaine de kilomètres de la ville de Dresde, dans un environnement bucolique. La maison de repos bénéficie d'une excellente localisation le long du Kurpark (le parc central de Kreischa), à proximité immédiate des commerces, de la maison communale et de la Klinik Bavaria (l'une des plus importantes cliniques de révalidation du pays). La maison de repos a été construite en 2011 et compte 84 lits dans 77 chambres.

Ces trois maisons de repos sont exploitées par des filiales du groupe AGO Betriebs-gesellschaft für Sozialeinrichtungen mbH (« groupe AGO »), un exploitant de qualité dans le secteur des soins, bénéficiant d'une excellente réputation sur le marché allemand. Il exploite une dizaine d'établissements. Son siège social est situé à Cologne.

Les contrats conclus avec ces exploitants sont des baux à long terme non résiliables de type double net, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. La durée moyenne résiduelle des trois baux s'élève à environ 23 ans. Grâce à la bonne qualité des immeubles, le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7,5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 21 millions €.

#### — 29 août 2013 : Maisons de repos « Salve » et « Plantijn » (Brasschaat et Kapellen, Province d'Anvers)

Le 29 août, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la SA Patrius Invest. Patrius Invest est propriétaire de deux maisons de repos dans la Province d'Anvers : « Salve » à Brasschaat et « Plantijn » à Kapellen.

- La maison de repos « Salve » est située au cœur d'un quartier résidentiel à Brasschaat. Cet établissement, totalisant actuellement 117 lits agréés, est exploité par le groupe Armonia (un acteur de référence dans le monde des soins aux seniors), sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans constituée en juin 2013. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 8 millions €. Par ailleurs, un projet de développement du site (en deux phases) est en cours. Ce projet consiste en la démolition et la reconstruction de l'ancienne partie de la maison de repos (datant du début du 20<sup>ème</sup> siècle) et en la rénovation complète des parties plus modernes (deux immeubles datant de 1979 et 1997). La phase I a été réceptionnée le 14 février 2014 (voir point 2.1.2 ci-dessous).
- La maison de repos « Plantijn » est située dans un quartier résidentiel à proximité immédiate du centre de Kapellen. Elle compte actuellement 110 lits agréés, et est exploitée par le groupe Armonia, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans constituée en juin 2013. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 8 millions €. Par ailleurs, un projet de développement est prévu sur le site. Ce projet consiste en la rénovation des immeubles existants (notamment une construction du début du 20<sup>ème</sup> siècle et une extension plus moderne ajoutée en 1972 et en 1986)

et en l'extension du site par la construction d'un nouvel immeuble sur le terrain adjacent. Le permis d'urbanisme pour ce projet a déjà été délivré. La fin des travaux est prévue pour 2017/2018.

Le budget d'investissement total pour la réalisation des travaux de rénovation et d'extension sur ces deux sites (fixé contractuellement dans les emphytéoses) est d'environ 16 millions €. Ces investissements additionnels généreront, à partir de la réception provisoire des travaux, un rendement triple net d'environ 6 %.

#### — 21 octobre 2013 : Stephanie's Corner (Bruxelles)

Le 21 octobre 2013, Aedifica a acquis (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la SA Immo Dejoncker. Immo Dejoncker est propriétaire de l'immeuble à appartements « Stephanie's Corner » à Bruxelles.

« Stephanie's Corner » compte 27 appartements, 3 rez-de-chaussée commerciaux et 27 emplacements de parking souterrains. L'immeuble, datant de 2007, est situé entre la rue Jean Stas et la rue Dejoncker et bénéficie ainsi d'une excellente localisation au cœur du quartier Louise à Bruxelles, à proximité directe des commerces et des transports en commun (trams et métros). Les appartements sont loués sur base de baux résidentiels classiques à des particuliers. Les rez commerciaux sont quant à eux loués dans le cadre de baux commerciaux. La valeur conventionnelle de l'immeuble s'élève à environ 10 millions € (soit un prix d'acquisition des appartements bien inférieur à 3.000€/m<sup>2</sup>) pour un rendement locatif initial brut supérieur à 5 %.

#### — 16 décembre 2013 : Maisons de repos « De Stichel » (Vilvoorde, Province du Brabant flamand) et « Huize Lieve Moenssens » (Dilsen-Stokkem, Province du Limbourg)

Le 16 décembre 2013, Aedifica a acquis le contrôle (avec sa filiale Aedifica Invest SA) des sociétés propriétaires des maisons de repos « Huize Lieve Moenssens » à Dilsen-Stokkem (Province du Limbourg) et « De Stichel » à Vilvoorde (Province du Brabant flamand).



# 209 Mio €

## pipeline de projets de développement

— La maison de repos « De Stichel » est située au cœur d'un quartier résidentiel (Koningslo) à Vilvoorde, à proximité immédiate de l'hôpital militaire Reine Astrid et du Ring de Bruxelles. L'immeuble bénéficie d'une magnifique vue sur les champs et Bruxelles en arrière-plan. La maison de repos, construite en différentes phases entre 1990 et 2006, totalise actuellement 118 lits agréés et est exploitée par le groupe Soprim®, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 11 millions €. Par ailleurs, l'immeuble offre un potentiel d'augmentation de capacité important.

— La maison de repos « Huize Lieve Moenssens » est située à Dilsen-Stokkem (à quelques kilomètres de Maasmechelen Village), à proximité immédiate d'un quartier résidentiel. Elle se trouve sur un terrain appartenant à la commune mais faisant l'objet d'un droit d'emphytéose de 99 ans constitué en 1981. L'immeuble a été construit en 1986 en tant que centre de vie pour personnes handicapées pour être ensuite transformé en maison de repos en 2002 et 2004. Une nouvelle aile a été ajoutée en 2007 pour augmenter le nombre de lits au niveau actuel (67 lits). La maison de repos est exploitée par le groupe Soprim®, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6,5%. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 5 millions €. Par ailleurs, le site offre un potentiel de développement important.

### — 12 juin 2014 : Oase (Louvain-Aarschot-Tirlemont)

Le 12 juin 2014, Aedifica a annoncé un accord de principe conclu entre Aedifica, B&R et Oase pour l'acquisition de 5 maisons de repos neuves dans le triangle Louvain-Aarschot-Tirlemont (Province du Brabant flamand). Cet accord de principe s'est déjà partiellement concrétisé le même jour par l'acquisition de la maison de repos à Binkom et le 30 juin 2014 par l'acquisition du terrain à Tirlemont.

— Oase Binkom : La maison de repos à Binkom (commune de Lubbeek) bénéficie d'une excellente localisation centrale à côté de l'Eglise, à une dizaine de kilomètres de Louvain. La maison de repos comporte deux parties : la première partie, construite en 1989, a fait l'objet en 2012 d'une extension importante et la partie ancienne a été entièrement rénovée. Dans cet établissement, 111 lits agréés sont actuellement en exploitation. Le concept et les finitions de l'immeuble sont de bonne qualité et reflètent le niveau que l'exploitant Oase souhaite réaliser dans tous ses autres projets de maisons de repos, dans lesquels l'accent est mis sur la convivialité, la variété des activités et la qualité des soins. La maison de repos est exploitée sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. La valeur conventionnelle du site s'élève à environ 12 millions €. Par ailleurs, un projet d'extension est prévu sur le site. Ce projet consistera en la construction d'une nouvelle aile et pourra porter la capacité totale du site à moyen terme à 121 lits agréés. Un budget d'investissement additionnel d'environ 2 millions € a été prévu pour ce projet.

L'opération a été réalisée en partie via l'apport en nature de l'immeuble (dont Oase ASBL était le propriétaire) et en partie via l'acquisition (par Aedifica, avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société Rugever BVBA, propriétaire du terrain. Rugever BVBA était une filiale du groupe B&R. La transaction a donc partiellement été financée par l'émission de 258.475 nouvelles actions Aedifica à hauteur de 12.158.664 €. Les nouvelles actions sont totalement libérées et sans désignation de valeur nominale. Elles sont cotées en bourse depuis le 16 juin 2014 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2013/2014, étant entendu que le dividende attendu pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 11 juin 2014 a été pris en charge par Oase au bénéfice d'Aedifica.

Rugever BVBA a fait l'objet d'une fusion simplifiée avec Aedifica SA lors du conseil d'administration du 30 juin 2014.

— Oase Tienen : Le site à Tirlemont, dont la construction sera achevée en été 2014, bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel du centre-ville, à proximité immédiate de magasins, des transports en commun et de l'hôpital RZ Tienen. Le site pourra

totaliser 178 unités, à savoir une maison de repos d'une capacité de 129 lits et 49 appartements de résidence-services. La réception provisoire des immeubles est prévue pour l'été 2014. La maison de repos sera exploitée par le groupe Oase, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le groupe Oase se chargera de l'exploitation des appartements de résidence-services dans le cadre d'une convention de mise à disposition. Aedifica pourrait envisager de céder ces appartements de résidence-services à court terme à des tiers.

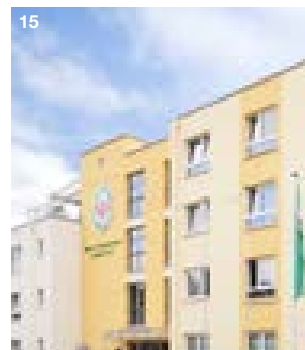
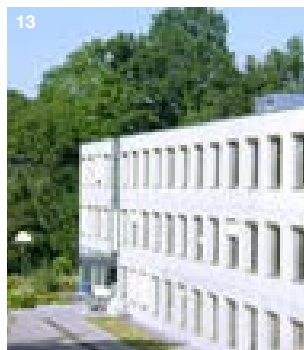
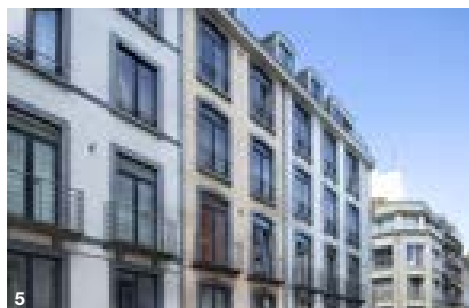
Le 30 juin 2014, Aedifica a acquis le terrain à Tirlemont par apport en nature. La valeur conventionnelle du terrain s'élève à environ 4 millions €. Le rendement initial net qui sera perçu par Aedifica sur base du droit de superficie accordé à Woon & Zorg Vg Tienen BVBA dans le cadre de la construction des immeubles sur ce terrain s'élève à environ 6 %.

La transaction a été entièrement financée par l'émission de 86.952 nouvelles actions Aedifica. Les nouvelles actions sont totalement libérées et sans désignation de valeur nominale. Elles sont cotées en bourse depuis le 2 juillet 2014 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2013/2014, étant entendu que le dividende attendu pour la période du 1<sup>er</sup> juillet 2013 au 29 juin 2014 a été pris en charge par Oase au bénéfice d'Aedifica. La réception provisoire de l'immeuble, et son acquisition par Aedifica, sont attendues pour l'été/automne 2014.

### — 24 juin 2014 et 26 juin 2014 : Maisons de repos « Haus Dottendorf » (Bonn, Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne) et « Goldene Au » (Sonneberg, Thuringe, Allemagne)

Le 5 mai 2014, Aedifica a annoncé la signature devant notaire des actes d'acquisition de deux maisons de repos en Allemagne (« Haus Dottendorf » à Bonn, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie, et « Goldene Au » à Sonneberg, en Thuringe). Ces actes étaient soumis aux conditions suspensives (principalement de nature administrative) habituelles en Allemagne. Celles-ci ont été levées le 24 juin 2014 pour la maison de repos à Bonn et le 26 juin 2014 pour la maison de repos à Sonneberg. Le prix d'acquisition (environ 15 millions €) a dès lors été payé et la propriété et la jouissance des immeubles ont été automatiquement acquises par Aedifica SA à ces dates.





## PRINCIPALES ENTRÉES EN PORTEFEUILLE AU COURS DE L'EXERCICE 2013/2014

1. Maison de repos « **SZ AGO Herkenrath** » à Bergisch Gladbach (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)
2. Maison de repos « **Plantijn** » à Kapellen
3. Maison de repos « **Salve** » à Brasschaat
4. Maison de repos « **Hestia** » à Wemmel
5. Immeuble à appartements « **Stephanie's Corner** » à Bruxelles
6. Maison de repos « **SZ AGO Dresden** » à Dresde (Saxe, Allemagne)
7. Maison de repos « **De Stichel** » à Vilvoorde
8. Maison de repos « **Huize Lieve Moenssens** » à Dilsen-Stokkem
9. Maison de repos « **SZ AGO Kreischa** » à Kreischa (Saxe, Allemagne)
10. Maison de repos « **Larenschhof** » à Laarne (extension)
11. Maison de repos « **Koning Albert I** » à Dilbeek (extension)
12. Maison de repos « **De Edelweis** » à Begijnendijk (extension)
13. Maison de repos « **Oase Binkom** » à Binkom
14. Maison de repos « **Haus Dottendorf** » à Bonn (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)
15. Maison de repos « **Goldene Au** » à Sonneberg (Thuringe, Allemagne)



**Giono & Hugo**  
Immeubles à  
appartements -  
Jambes (Belgique)

— La maison de repos « Goldene Au » est située dans un quartier résidentiel central de Sonneberg, ville frontière entre la Thuringe et la Bavière. Elle bénéficie d'une excellente localisation, à proximité immédiate de commerces, de la gare et de l'hôtel de ville. Elle a été construite en 2010 et compte 81 chambres d'une capacité actuelle de 83 lits.

Cet établissement est exploité par Volkssolidarität. Volkssolidarität est une des associations caritatives les plus importantes d'Allemagne. Elle met des crèches, des services sociaux et d'autres établissements à finalité sociale à disposition de la population. Elle exploite une soixantaine de maisons de repos. Son siège est situé à Berlin.

— La maison de repos « Haus Dottendorf » est quant à elle située dans le quartier résidentiel de Dottendorf à Bonn, en Rhénanie-du-Nord-Westphalie. Elle bénéficie d'une excellente localisation, à proximité immédiate de commerces. Elle a été construite en 1994 et compte 81 chambres d'une capacité actuelle de 120 lits, ainsi que 10 appartements de résidence-services.

Cet établissement est exploité par Senator. Senator se classe parmi les grands opérateurs privés de maisons de repos en Allemagne. Il exploite une cinquantaine de maisons de repos. Son siège est situé à Lübeck.

Les contrats conclus avec ces deux exploitants prennent la forme de baux à long terme non résiliables de type double net, l'entretien et la réparation de la structure et de l'enveloppe de l'immeuble étant à charge du propriétaire. Leur durée résiduelle moyenne s'élève à environ 22 ans. Le rendement locatif brut initial (double net) s'élève à environ 7,5 % pour une valeur conventionnelle d'environ 15 millions €.

### 2.1.2. Réceptions provisoires de travaux

— 29 août 2013 : Maison de repos « Hestia » (Wemmel, Province du Brabant flamand)

Le 29 août 2013, la construction de la nouvelle maison de repos « Hestia » à Wemmel (en Brabant flamand), dans la périphérie de Bruxelles, a été achevée.

La maison de repos est située dans un quartier résidentiel de Wemmel. La capacité d'accueil totale du site s'élève à 222 lits agréés. Il s'agit dès lors de la plus grande maison de repos du portefeuille d'Aedifica. Le site est exploité par le groupe Soprim@ sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. La valeur conventionnelle (y compris l'acquisition du terrain et la construction de l'immeuble) s'élève à environ 22 millions € pour un rendement initial triple net d'environ 6 %.

Ce projet a été réalisé pour compte d'Aedifica dans le cadre d'un accord de principe conclu avec le groupe Soprim@ le 21 février 2011.

— 14 février 2014 : Maison de repos « Salve » (Brasschaat, Province d'Anvers)

Aedifica a acquis le 29 août 2013 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la SA Patrius Invest, propriétaire de la maison de repos « Salve » (voir point 2.1.1 ci-dessus). Dans le cadre de l'emphytéose, Aedifica s'était engagée à financer le redéveloppement du site (en deux phases), dont la phase I a été réceptionnée en février 2014. Elle consistait en la démolition et la reconstruction de l'ancienne partie de la maison de repos tout en conservant sa façade historique. L'investissement pour la phase I s'est élevé à environ 6 millions €, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %.

La phase II consiste en la rénovation des parties plus modernes (deux immeubles datant de 1979 et 1997). La réception provisoire de la phase II est prévue en 2015.

— 17 février 2014 : Maison de repos « Larenschhof » (Laarne, Province de Flandre orientale)

Pour rappel, le 7 septembre 2011, Aedifica a acquis Larenschhof, un site comprenant une maison de repos et un immeuble de résidence-services, situé dans un quartier résidentiel à Laarne (Flandre orientale). Les phases I (construction de la maison de repos comprenant 62 lits) et II (construction de l'immeuble de résidence-services comprenant 29 appartements de résidence-services) ont été réalisées en 2010/2011. La phase III (extension de la maison de repos) a été réceptionnée en février 2014. Le montant d'investissement total pour le site (phases I, II et III) s'est élevé à environ 17 millions €, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %. Le site compte désormais 119 unités (90 lits agréés et 29 appartements de résidence-services pour lesquels Aedifica est propriétaire de 26 des 29) et est exploité par le groupe Armonia, sur base d'une emphytéose de type triple net.

— 1<sup>er</sup> avril 2014 : Maison de repos « Eyckenborch » (Gooik, Province du Brabant flamand)

La phase I des travaux d'extension de la maison de repos Eyckenborch a rejoint les immeubles de placement en exploitation le 1<sup>er</sup> avril 2014. Le solde du budget pour la phase II s'élève encore à environ 5 millions €.

— 28 avril 2014 : Maison de repos « Koning Albert I » (Dilbeek, Province du Brabant flamand)

La maison de repos « Koning Albert I » avait été acquise en 2011. Dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos (le groupe Soprim@), Aedifica s'était engagée à financer l'extension et la rénovation du site pour permettre à l'exploitant de porter la capacité d'accueil du site à 110 unités (67 lits agréés et 43 appartements de résidence-services).

Le redéveloppement du site s'est déroulé en deux phases :

— Phase I : construction d'une nouvelle aile destinée à l'accueil des 67 résidents de la maison de repos. Cette phase a été réceptionnée il y a un an.

— Phase II : démolition de l'ancienne maison de repos pour permettre la construction d'un immeuble de résidence-services, et rénovation complète du château afin d'y abriter 43 appartements de résidence-services de haut de gamme. Cette phase du projet est en exploitation depuis avril 2014.

Le montant d'investissement total du site après extension et rénovation s'est élevé à

environ 15 millions €, générant un rendement locatif triple net d'environ 6 %.

— **15 mai 2014 : Maison de repos « De Edelweis » (Begijnendijk, Province du Brabant flamand)**

La phase II des travaux d'extension de la maison de repos De Edelweis à Begijnendijk a été achevée le 15 mai 2014 et a été mise en exploitation à cette date. Pour rappel, le site, qui est exploité par une société du groupe Senior Living Group, avait été acquis en 2010. Un projet d'extension en deux phases d'un budget d'environ 3 millions € était prévu. La phase I avait été réceptionnée le 28 mai 2013.

### 2.1.3. Projets en cours

Le rapport immobilier du présent rapport financier annuel comprend un tableau décrivant les projets en cours au 30 juin 2014.

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

- Eyckenborch (rénovation et extension d'une maison de repos à Gooik) ;
- 't Hoge (rénovation et extension d'une maison de repos à Courtrai) ;
- Residentie Sporenpark (construction d'une maison de repos à Beringen) ;
- Rue Haute (rénovation d'un immeuble à appartements à Bruxelles) ;
- Klein Veldeken (extension d'un immeuble de résidence-services à Asse) ;
- Pont d'Amour (extension d'une maison de repos à Dinant) ;
- Plantijn (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen).

### 2.1.4. Financement

En matière de financement, les événements suivants ont eu lieu depuis le début de l'exercice 2013/2014, pour un total de 191 millions € :

- reprise de crédits existants de 15 millions € auprès de la Bank für Sozialwirtschaft, liés aux immeubles SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden et SZ AGO Kreischa ;
- reprise de crédits existants de 6 millions € auprès de BNP Paribas Fortis, via l'acquisition des sociétés Aedifica Invest Dilsen SA et De Stichel SA ;

— nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions € fournie par BNP Paribas Fortis ;

— nouvelle ligne de crédit bilatérale de 30 millions € fournie par ING ;

— nouvelle ligne de crédit bilatérale de 35 millions € fournie par Banque Européenne du Crédit Mutuel ;

— renouvellement (30 millions €) et extension (15 millions €) de la ligne de crédit bilatérale fournie par KBC Bank échéant le 30 juin 2014 ;

— 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.

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

— 2014/2015 :	56
— 2015/2016 :	85
— 2016/2017 :	150
— 2017/2018 :	67
— 2018/2019 :	60
— 2019/2020 :	30
— 2020/2021 :	2
— > 2022/2023	14
	<b>464</b>

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

## 2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2014

### 2.2.1. Evolution du portefeuille

— **10 juillet 2014 : Maison de repos « Oase Aarschot Wissenstraat » (Aarschot, Province du Brabant flamand)**

Aedifica a acquis le 10 juillet 2014 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la SPRL Woon & Zorg Vg Aarschot. Woon & Zorg Vg Aarschot est propriétaire d'un terrain et d'immeubles à Aarschot (Wissenstraat) et était une filiale du groupe B&R. Cette transaction fait partie de l'accord de principe (annoncé le 12 juin 2014) pour l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos dans la Province du Brabant flamand en collaboration avec Oase et B&R.

Le site d'Aarschot (Wissenstraat) bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel à proximité du centre-ville, à une vingtaine de kilomètres de Louvain. Le site a été réceptionné en juin dernier et a été récemment mis en exploitation. Le site totalise 164 unités, répartis entre une maison de repos de 120 lits agréés et un immeuble de résidence-services de 44 appartements. Les deux constructions sont liées l'une à l'autre par une connexion souterraine et par une passerelle aérienne. La maison de repos est exploitée par une asbl du groupe Oase, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. Le groupe Oase se charge de l'exploitation des appartements de résidence-services dans le cadre d'une convention de mise à disposition d'une durée de 27 ans. Aedifica pourrait envisager de céder ces appartements de résidence-services à court terme à des tiers, étant donné que dans cette opération la société les considère comme des actifs non stratégiques. La valeur conventionnelle de la totalité du site s'élève à environ 24 millions €.

## 3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2014

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 2014

Durant l'exercice (1<sup>er</sup> juillet 2013 – 30 juin 2014), la juste valeur des immeubles de placement en exploitation a augmenté de 152 millions €, passant d'une juste valeur de 614 millions € à 766 millions € (soit 785 millions € pour le portefeuille total, y compris les projets de développement). Cette croissance (de 25 %) provient principalement des acquisitions réalisées (voir section 2.1.1. ci-dessus) et des mises en exploitation de projets de développement achevés (voir section 2.1.2. ci-dessus).

# 222 lits agréés

« Hestia », la plus grande maison de repos du portefeuille d'Aedifica

# 20,3 Mio €

**résultat hors IAS 39 et IAS 40  
au 30 juin 2014**

La variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation prise en résultat (+5,7 millions € ou +0,8 %) est estimée par les experts indépendants et se ventile de la manière suivante :

- logement des seniors : +5,9 millions €, ou +1,2 % ;
- immeubles à appartements : -0,1 million €, ou -0,1 %, dont :
  - non meublés : -0,2 million €, ou -0,1 % ;
  - meublés : +0,0 million €, ou +0,1 % ;
- hôtels et autres : -0,1 million €, ou -0,1 %.

Au 30 juin 2014, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 139 biens, d'une surface bâtie totale de 376.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

- 52 sites de logement de seniors d'une capacité de 4.849 résidents ;
- 864 appartements, dont :
  - 583 appartements exploités dans le cadre de locations classiques « non meublés » ;
  - 281 appartements exploités dans le cadre de locations « meublés » ;
- 6 hôtels comprenant 521 chambres.

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

- 63 % logement des seniors ;
- 27 % immeubles à appartements dont :
  - 19 % d'immeubles à appartements non meublés et ;
  - 8 % d'immeubles à appartements meublés ;
- 10 % hôtels et autres types d'immeubles.

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

- 95 % en Belgique dont :
  - 43 % en Flandre ;
  - 38 % à Bruxelles ;
  - 14 % en Wallonie.
- 5 % en Allemagne.

Le **taux d'occupation** (voir lexique) pour la **partie non meublée du portefeuille** (représentant 92 % de la juste valeur des immeubles en exploitation, contre 90 % au terme de l'exercice précédent) a atteint 97,6 % au 30 juin 2014, un niveau très élevé, en hausse par rapport à celui du 30 juin 2013 (97,4 %).

Le **taux d'occupation** pour la **partie meublée du portefeuille** (ne représentant plus que 8 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation) a quant à lui atteint 78,0 % sur l'exercice 2013/2014, en baisse par rapport au taux d'occupation réalisé sur la totalité de l'exercice 2012/2013 (82,6 %), mais supérieur au dernier taux d'occupation publié (76,8 % au 31 mars 2014). Cette situation fait suite à l'amplification de la volatilité (due au contexte économique morose) déjà signalée dans les précédentes publications, au fait qu'Aedifica tire parti du ralentissement conjoncturel pour procéder à des rénovations d'appartements meublés et à la volonté de la société d'éviter graduellement les locations de moins de 3 mois (voir point 1.1 b. du présent rapport de gestion consolidé).

Le **taux d'occupation global** du portefeuille a atteint 98 % au 30 juin 2014.

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 19 ans, en augmentation par rapport à celle du 30 juin 2013 (18 ans). Selon la « Belgian REIT Overview » (publié chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica se place de loin à la première position en termes de durée résiduelle moyenne des baux. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à 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<sup>er</sup> juillet 2013 au 30 juin 2014. 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 12 % par rapport à celui de l'exercice précédent et s'élève à 40,7 millions €, légèrement supérieur aux prévisions publiées dans le rapport financier annuel 2012/2013.

Les variations sectorielles du chiffre d'affaires consolidé (+4,4 million €, soit +12 %, ou -2 % à périmètre constant) sont présentées ci-dessous :

- logement des seniors : +5,0 millions €, soit +26 % (ou +2 % à périmètre constant) ;
- immeubles à appartements : -0,2 million €, soit -1 % (ou -4 % à périmètre constant), dont :

### Compte de résultats consolidé - schéma analytique (x 1.000 €)

	30 juin 2014	30 juin 2013
Revenus locatifs	40.675	36.230
Charges relatives à la location	-62	-147
Résultat locatif net	40.613	36.083
Charges opérationnelles <sup>1</sup>	-9.192	-8.549
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	31.421	27.534
Marge d'exploitation <sup>2</sup> (%)	77 %	76 %
Résultat financier hors IAS 39	-10.965	-10.460
Impôts	-141	-70
<b>Résultat hors IAS 39 et IAS 40</b>	<b>20.315</b>	<b>17.004</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	9.917.093	8.715.370
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	2,05	1,95
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	20.315	17.004
Impact IAS 39 <sup>3</sup>	-2.990	1.600
Impact IAS 40 <sup>4</sup>	3.816	9.013
Impact IAS 40 <sup>5</sup>	0	54
Impact IAS 40 <sup>6</sup>	244	0
<b>Résultat net (part du groupe)</b>	<b>21.385</b>	<b>27.671</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	9.917.093	8.715.370
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	2,16	3,17

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 instruments de couverture. 4. Variation de la juste valeur des immeubles de placement. 5. Résultat sur vente d'immeubles de placement. 6. Impôts différés.



- non meublés : +0,1 million €, soit +2 %, (ou -4 % à périmètre constant) ;
- meublés : -0,3 million €, soit -5 % (ou -5 % à périmètre constant) ;
- hôtels et autres : -0,4 million €, soit -10 % (ou -10 % à périmètre constant).

L'évolution des revenus locatifs du secteur du logement des seniors (+26 % à périmètre variable et +2 % à périmètre constant) démontre la pertinence de la stratégie d'investissement d'Aedifica dans ce secteur, qui génère déjà plus de 60 % du chiffre d'affaires et près de 80 % du résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille de la société. Dans les autres secteurs, comme déjà mentionné dans les publications précédentes, les variations négatives découlent notamment des réductions de loyers consenties au cours de l'exercice 2012/2013 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 40,6 millions € (+13 % par rapport au 30 juin 2013).

Le **résultat immobilier** atteint 39,1 millions € (30 juin 2013 : 34,6 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 35,6 millions € (30 juin 2013 : 31,2 millions €), soit une marge opérationnelle (voir lexique) de 88 % (30 juin 2013 : 87 %).

Après déduction des frais généraux de 4,2 millions € (30 juin 2013 : 3,9 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** est en hausse de 14 % à 31,4 millions € (30 juin 2013 : 27,5 millions €), représentant une marge d'exploitation (voir lexique) de 77 % (30 juin 2013 : 76 %).

Après prise en compte des flux cash générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les **charges d'intérêt nettes** de la sicafi s'élèvent à 11,1 millions € (30 juin 2013 : 10,0 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (4,0 % avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est inférieur à celui de l'exercice 2012/2013 (4,2 %) et à celui pris en compte dans les prévisions (4,2 %). En tenant compte des autres produits et charges de nature financière (dont les 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<sup>er</sup> juillet 2013 jusqu'à la veille de la date d'apport pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica), 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 11,0 millions € (30 juin 2013 : 10,5 millions €).

Les **impôts** se composent des impôts exigibles et des impôts différés. Conformément au régime particulier des sicafi, les impôts exigibles (charge de 141 k€ ; 30 juin 2013 : charge de 70 k€) comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica, l'impôt sur le résultat généré à l'étranger et l'impôt sur le résultat des filiales consolidées. Les impôts différés sont commentés plus bas.

Le **résultat hors IAS 39 et IAS 40** a atteint 20,3 millions € (30 juin 2013: 17,0 millions €), soit 2,05 € par action, sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (30 juin 2013 : 1,95 € par action). Il comprend les produits financiers non-récurrents de 0,6 million € mentionnés plus haut, soit 0,06 € par action. Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 récurrent s'établit dès lors à 19,7 millions € (en hausse de 16 % par rapport aux 17,0 millions € de l'exercice précédent), soit 1,99 € par action. Ce résultat (absolu et par action) est fortement en avance (+5 %) par rapport aux prévisions (18,7 millions € ou 1,89 € par action).

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

la norme IAS 40), de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (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 2013 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2014) prise en résultat a été de + 0,75 %, soit +5,7 millions € (30 juin 2013 : +1,05 % ou +6,2 millions €), qui continue à s'inscrire dans la tendance positive observée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010. Une variation de juste valeur de -1,8 million € a été enregistrée sur les projets de développement (contre +2,8 millions € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 3,8 millions € (contre +9,0 millions € pour l'exercice précédent).

— 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 sont détaillés en note annexe 33 des états financiers conso-

**Helianthus**  
Logement des seniors -  
Melle (Belgique)



lidés ci-après. L'impact IAS 39 (variations de juste valeur) pris en résultat au 30 juin 2014 représente une charge de 3,0 millions € (30 juin 2013 : produit de 1,6 million €).

- Les **impôts différés** (produit de 244 k€ au 30 juin 2014 sans montant comparable au 30 juin 2013) 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 21,4 millions € (30 juin 2013 : 27,7 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33 et calculé en note annexe 26) est de 2,16 € (30 juin 2013 : 3,17 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi, atteint 20,4 millions € (30 juin 2013 : 17,9 millions €), en augmentation de 14 %, 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 1,99 € par action (30 juin 2013 : 2,05 € par action). La baisse du résultat corrigé statutaire par action provient de deux éléments : le financement de l'acquisition des filiales non encore absorbées par la société-mère et l'augmentation du dénominateur découlant de l'augmentation de capital en espèces de décembre 2012.

### 3.3 Bilan consolidé

Au 30 juin 2014, l'actif du bilan d'Aedifica est composé à 99 % (30 juin 2013 : 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 785 millions € (30 juin 2013 : 643 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation (30 juin 2014 : 766 millions € ; 30 juin 2013 : 614 millions €), en augmentation de 152 millions €. La croissance nette de la juste valeur des

immeubles de placement en exploitation s'explique principalement pour 96 millions € par les opérations d'investissement (voir point 2.1.1. ci-dessus), pour 47 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.2. ci-dessus) et pour 6 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.

- Les projets de développement (30 juin 2014 : 19 millions € ; 30 juin 2013 : 29 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2.1.3. ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 2.2.2 du rapport immobilier ci-dessous.

Les « **autres actifs repris dans le taux d'endettement** » représentent 1 % du total du bilan (30 juin 2013 : 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 d'octobre 2010 et de décembre 2012. Il s'élève à 270 millions € au 30 juin 2014 (30 juin 2013 : 254 millions €). La prime d'émission au 30 juin 2014 s'élève quant à elle à 65 millions € (30 juin 2013 : 65 millions €). Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire. Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 435 millions € hors impact IAS 39 (30 juin 2013 : 415 millions €, comprenant encore le dividende de 16 millions € qui a entretemps été payé en novembre 2013) ;

- ou à 397 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2013 : 382 millions €, comprenant encore le dividende de 16 millions € qui a entretemps été payé en novembre 2013).

Au 30 juin 2014, les **dettes et passifs repris dans le taux d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi) s'élèvent à 357 millions € (30 juin 2013 : 235 millions €), dont 346 millions € (30 juin 2013 : 227 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la société, détaillées en note annexe 40. Le **taux d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 44,9 % au niveau consolidé (30 juin 2013 : 36,0 %) et 44,6 % au niveau statutaire (30 juin 2013 : 36,0 %). Le taux d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65 % du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire consolidé de 159 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 456 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 31 % avant d'atteindre le taux d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la sicafi limitant le taux d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 119 millions € à actif constant, 299 millions € à actif variable et -25 %.

Les **autres passifs** de 41 millions € (30 juin 2013 : 35 millions €) représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2014 : 38 millions € ; 30 juin 2013 : 32 millions €).

### Bilan consolidé (x 1.000 €)

	30 juin 2014	30 juin 2013
Immeubles de placement (juste valeur)	784.980	642.844
Autres actifs repris dans le taux d'endettement	9.678	8.827
Autres actifs	65	526
<b>Total des actifs</b>	<b>794.723</b>	<b>652.197</b>
Capitaux propres		
Hors impact IAS 39	435.278	414.662
Impact IAS 39 <sup>1</sup>	-38.203	-32.503
Capitaux propres	397.075	382.159
Dettes et passifs repris dans le taux d'endettement	356.820	234.821
Autres passifs	40.828	35.217
<b>Total des capitaux propres et du passif</b>	<b>794.723</b>	<b>652.197</b>
Taux d'endettement ( % )	44,9	36,0

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



Le tableau ci-dessous 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 38,59 € par action du 30 juin 2013 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en novembre 2013, et doit donc être corrigé de 1,64 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2014. Ce montant correspond au montant total du dividende (16 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2013 (9.902.998) et est inférieur au montant des coupons n°10 et n°11 de 1,86 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis).

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39 et après prise en compte du paiement du dividende 2012/2013 en novembre 2013, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 42,47 € au 30 juin 2014 contre 40,23 € par action au 30 juin 2013.

### 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 +0,4 million € (30 juin 2013 : -1,3 million €), issus de flux opérationnels nets de +34,8 millions € (30 juin 2013 : +31,1 millions €), de flux d'investissement nets de -87,1 millions € (30 juin 2013 : -32,7 millions €) et de flux de financement nets de +52,7 millions € (30 juin 2013 : +0,3 millions €).

## 3.5 Information sectorielle

### 3.5.1 Logement des seniors

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 24,6 millions € (30 juin 2013 : 19,5 millions €) ou 60 % 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 482 millions € (30 juin 2013 : 344 millions €), soit 63 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

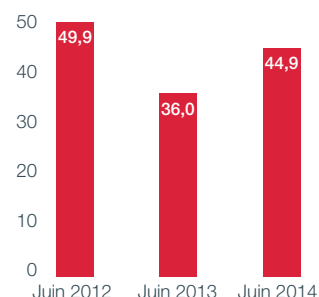
### 3.5.2 Immeubles à appartements

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 12,1 millions € (30 juin 2013 : 12,2 millions €) ou 30 % 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 7,1 millions € (30 juin 2013 : 7,4 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 210 millions € (30 juin 2013 : 198 millions €), soit 27 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

A des fins de comparabilité avec le rapport de gestion de l'exercice précédent, les principales données du secteur des immeubles à appartements sont ventilées ci-dessous entre immeubles à appartements non meublés et immeubles à appartements meublés.

- immeubles à appartements non meublés :
  - revenus locatifs : 7,1 millions € (30 juin 2013 : 7,0 millions €) ou 17 % du total des revenus locatifs d'Aedifica ;
  - résultat d'exploitation des immeubles : 5,1 millions € (30 juin 2013 : 5,2 millions €) ;
  - juste valeur des immeubles de placement : 146 millions € (30 juin 2013 : 135 millions €), soit 19 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

### Taux d'endettement (%)



### Actif net par action (en €)

	30 juin 2014	30 juin 2013
<b>Sur base de la juste valeur des immeubles de placement</b>		
Actif net après déduction du dividende 2012/2013, hors IAS 39	42,47	40,23
Impact IAS 39	-3,73	-3,28
Actif net après répartition du dividende 2012/2013	38,74	36,95
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	10.249.083	9.902.998

- immeubles à appartements meublés :
  - revenus locatifs : 5,0 millions € (30 juin 2013 : 5,3 millions €) ou 12 % du total des revenus locatifs d'Aedifica ;
  - résultat d'exploitation des immeubles : 2,1 millions € (30 juin 2013 : 2,2 millions €) ;
  - juste valeur des immeubles de placement : 64 millions € (30 juin 2013 : 63 millions €), soit 8 % 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 4,1 millions € (30 juin 2013 : 4,6 millions €) ou 10 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 4,1 millions € (30 juin 2013 : 4,5 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 2013 : 73 millions €), soit 10 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

## 4. Affectation du résultat

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 24 octobre 2014 d'approuver les comptes annuels au 30 juin 2014 d'Aedifica SA (dont un résumé est fourni dans le chapitre « Comptes annuels statutaires abrégés » du présent rapport financier annuel) et de distribuer un dividende brut de 1,90 € par action supérieur aux prévisions et représentant un pay-out ratio statutaire de 95 %.

La retenue de précompte mobilier est de 15 % depuis le 1<sup>er</sup> 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.

Le conseil d'administration propose d'annuler le droit au dividende des actions propres encore détenues par Aedifica SA pour l'exercice 2013/2014.

Sur base du nombre d'actions en circulation au 30 juin 2014, tenant compte des droits

y attachés, et à l'exclusion des 34 actions propres détenues par Aedifica SA, le résultat statutaire de l'exercice 2013/2014 serait affecté comme présenté dans le tableau ci-dessous.

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 27 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafo, 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 31 octobre 2014 (« payment date » du coupon 12 relatif à l'exercice 2013/2014). Le dividende sera versé par transfert bancaire à partir de la même date. L'« ex-date » du coupon 12 sera le 29 octobre 2014. Le dividende net par action après déduction du précompte mobilier de 15 % s'élèvera à 1,6150 €.

### Proposition d'affectation (x 1.000 €)

	30 juin 2014	30 juin 2013
<b>A. Résultat net</b>	<b>18.582</b>	<b>27.538</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (-/+)</b>	<b>-947</b>	<b>10.667</b>
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- exercice comptable	1.799	9.013
- exercices antérieurs	0	0
- réalisation de biens immobiliers	0	54
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	-1	-137
- 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	-2.989	1.737
- 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 (-/+)	244	0
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'article 27, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup></b>	<b>16.323</b>	<b>0</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	<b>3.151</b>	<b>16.211</b>
<b>E. Résultat à reporter</b>	<b>56</b>	<b>661</b>

## 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 opérateurs dans le logement des seniors), risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica (loyers, gestion, qualité et valorisation des immeubles, expropriation, opérations de fusion, scission et acquisition), risques liés à la réglementation. Les risques liés aux instruments financiers sont décrits dans le point suivant.

## 6. Utilisation des instruments financiers

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

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



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

## 7. Transactions avec les parties liées

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

Certains types de transactions sont en outre visés par l'article 18 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 19 du même Arrêté royal). Au cours de l'exercice 2013/2014, aucune transaction visée par cet article et sortant du cadre normal des relations commerciales entre Aedifica et ses prestataires de services habituels n'a été exécutée.

## 8. Participations

Aedifica SA détient deux filiales stables au 30 juin 2014 établies en Belgique. Aedifica Invest SA est détenue à 100 % par Aedifica SA (avec Aedifica Invest Brugge SA). Cette filiale a été créée pour faciliter les prises de participations et pour héberger temporairement des titres. Aedifica Invest Brugge SA est détenue (avec Aedifica Invest SA) à 100 % et est le tréfoncier de l'extension de l'hôtel Martin's Brugge.

En outre, Aedifica détient encore à cette date 5 filiales détenant des actifs immobiliers ; ces filiales sont destinées à être absorbées par Aedifica au cours des prochains mois. Il s'agit de Patrius Invest SA, Immo Dejoncker SA, Aedifica Invest Vilvoorde SA, Aedifica Invest Dilsen SA et De Stichel SA.

## 9. Recherche et développement

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

## 10. Actions propres

Aedifica applique les normes IFRS tant pour l'établissement de ses états financiers consolidés que pour ses comptes statutaires. Conformément à la norme IAS 32 et au schéma des comptes prévu à l'annexe C de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, les actions propres détenues par Aedifica sont présentées en déduction des capitaux propres. Au 30 juin 2014, le nombre d'actions propres détenues par le groupe Aedifica s'élève à 34, soit 0,0003 % du capital.

Par ailleurs, au 30 juin 2014, 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 2014/2015

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue d'établir le budget pour l'exercice 2014/2015 sur une base comparable aux informations financières historiques.

### 11.1 Hypothèses

#### 11.1.1 Facteurs externes

- Taux d'indexation des loyers et des charges : conforme aux prévisions mensuelles du Bureau fédéral du plan arrêtées au 1<sup>er</sup> juillet 2014, à 0,86 % en moyenne sur l'exercice ;
- Immeubles de placement : évalués à leur juste valeur, sur base d'un taux de croissance nul ;
- Taux d'intérêt moyen, avant activation des intérêts intercalaires : 3,4 %, sur base de la courbe des taux euribor telle qu'elle se présentait le 4 août 2014, des marges bancaires et des couvertures en cours ;



d) Le budget suppose l'adoption du statut de société immobilière réglementée (voir facteurs de risque, point 4.1).

### 11.1.2 Facteurs internes

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

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

b) Charges immobilières : Les hypothèses concernant les charges immobilières portent sur : les coûts de gestion immobilière interne et externe (syndic, concierge, etc.), les coûts de maintenance et de rénovation, les taxes et le précompte immobilier, les assurances.

c) Frais de gestion de la société : ces prévisions intègrent les frais de personnel, les

frais administratifs ainsi que les frais directement liés à la cotation des actions de la société.

d) Budget d'investissement : les investissements nets prévus sur l'exercice prochain, soit 81 millions €, sont supposés payés en espèces et représentent principalement les montants décaissés dans le cadre des projets et rénovations en cours mentionnés en section 2.2.2. du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2013/2014.

e) Hypothèses financières :

- Trésorerie moyenne de 1 million €.
- Le modèle permet le contrôle d'un taux d'endettement maximum de 65 % par rapport à la valeur des actifs.
- Les variations de juste valeur des dérivés de couverture de la dette financière (IAS 39) ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur le résultat hors IAS 39 et IAS 40, et ne sont pas paramétrables. Elles sont donc reprises pour zéro dans les prévisions ci-dessous.

## 11.2 Prévisions

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

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

- La diversification de ses investissements dans ses deux pôles stratégiques (le logement des seniors en Europe de l'Ouest, les immeubles à appartements dans les grands 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 économique.
- 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 19 ans, lui confère une très bonne visibilité 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 464 millions € dont seuls 56 millions € arriveront à échéance d'ici la fin de l'exercice 2014/2015. A ce jour, les tirages sur

ces lignes de crédit sont quasi totalement couverts par des instruments de couverture (interest rate swaps, caps ou collars).

- Avec un taux d'endettement consolidé de 44,9 % au 30 juin 2014 (très éloigné du maximum légal de 65 % s'imposant aux sicafi 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 sicafi a fait preuve depuis le début de la crise économique et financière. Aedifica dispose donc d'une structure bilantaire lui permettant d'exécuter les projets et rénovations pour lesquels elle s'est engagée (représentant environ 228 millions € d'engagements au 30 juin 2014, dont approximativement 209 millions € sont encore à réaliser dans un horizon de quatre ans – notons que parmi ceux-ci, 23 millions € seront en principe financés par l'émission de nouvelles actions Aedifica) et de réaliser de nouveaux investissements.

Compte tenu de ce qui précède et des hypothèses ci-dessus (voir section 11.1), le conseil d'administration de la société prévoit pour l'exercice 2014/2015, sur base du périmètre prévu du portefeuille immobilier, et sauf événements imprévus, la réalisation de revenus locatifs de 46,3 millions € menant à un résultat hors IAS 39 et IAS 40 de 22,1 millions €, ou 2,15 € par action, permettant la distribution d'un dividende brut de 1,93 € par action, en croissance par rapport à celui que le conseil d'administration propose au titre de l'exercice 2013/2014. Le résultat net serait sur cette base de 22,1 millions €. Les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 617 du Code des sociétés et à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 s'élèveraient dès lors à 10,1 millions €.

## 11.3 Remarque importante concernant l'information prévisionnelle

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



« En notre qualité de commissaire de la société et en application du Règlement (CE) n° 809/2004 de la Commission européenne du 29 avril 2004, nous avons établi le présent rapport sur les prévisions du bilan et compte de résultats consolidés de la société, contenues dans le chapitre 11.2. de son rapport de gestion approuvé le 25 août 2014 par le Conseil d'Administration de la société. Les hypothèses reprises dans le chapitre 11.1 amènent aux prévisions de résultat (hors IAS 39 et IAS 40) suivantes pour l'exercice 2014-2015 :

— Date : 30 juin 2015

Résultat net courant : 22,1 millions €

### Responsabilité du conseil d'administration

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

### Responsabilité du commissaire

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

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

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

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

### Opinion

A notre avis, (i) les prévisions financières ont été adéquatement établies sur base des hypothèses indiquées ci-dessus et (ii) la base comptable utilisée aux fins de ces prévisions est conforme aux méthodes comptables appliquées par Aedifica SA pour les comptes annuels consolidés de 2013/2014.

Bruxelles, le 25 août 2014

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

## 12. Conflits d'intérêts

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

### Conseil d'administration du 2 septembre 2013 : 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 2012/2013 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 2011/2012 et consignés dans les avenants aux conventions de management signés le 3 septembre 2012. Pour rappel, la rémunération ne peut être accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 80 %. Toujours pour rappel, les critères retenus (et leur pondération) pour l'attribution de la rémunération variable étaient les suivants : le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (pondération de 35 %), la croissance du portefeuille immobilier (pondération de 35 %), la marge d'exploitation

(résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (pondération de 10 %), le taux d'occupation (pondération de 10 %) et la gestion des équipes (pondération de 10 %). Le comité a estimé que le management exécutif avait réalisé les objectifs qui lui avaient été fixés et a proposé d'attribuer aux 137.000 € au CEO et 99.000 € au CFO au titre de rémunération variable.

(ii) En ce qui concerne l'exercice 2013/2014, le comité propose que la rémunération variable soit portée à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension. Elle ne sera toutefois accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 85 %. Son montant sera déterminé sur base d'objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés et évalués par le conseil d'administration. Le comité propose que ces objectifs soient fixés en fonction de critères pondérés selon leur importance. Les critères retenus pour l'attribution de la rémunération variable seraient les suivants : 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 %).

(iii) 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, sur base de critères d'attribution qui seront déterminés ultérieurement.

Par ailleurs, M. Pierre Iserbyt informe le CA que le comité de nomination et de rémunération est favorable à l'adaptation de la rémunération fixe du management exécutif, et propose, outre l'indexation contractuellement prévue, d'accorder à ce titre un montant brut annuel de 20.156,50 € au CEO et au CFO.

# 81 Mio €

**investissements prévus pour l'exercice prochain**



## 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'im-

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.

Par décision du conseil d'administration du 12 juin 2014 (voir section 2 du présent rapport de gestion), agissant dans le cadre du capital autorisé, le capital a été augmenté à concurrence de 12.158.952 € pour le porter de 254.292.531,52 € à 266.451.483,52 € par voie d'apport en nature. 258.475 actions nouvelles sans désignation de valeur nominale, ont été émises, jouissant des mêmes droits et avantages que les actions existantes.

Par décision du conseil d'administration du 30 juin 2014 (voir section 2 du présent rapport de gestion), agissant dans le cadre du capital autorisé, le capital a été augmenté à concurrence de 4.000.000 € pour le porter de 266.451.483,52 € à 270.451.483,52 € par voie d'apport en nature. 86.952 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.



pression 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 11 administrateurs, dont 4 femmes et 7 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 36 % dépassant le seuil d'un tiers fixé par la loi pour l'exercice comptable qui démarrera le 1<sup>er</sup> 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 2014, l'équipe se composait de 36 équivalents temps plein, soit 38 personnes (31 personnes au 30 juin 2013) dont 21 femmes et 17 hommes, ou 23 employés et 15 ouvriers. Aedifica a enregistré au cours de l'exercice une moyenne de 13 heures de formation par équivalent temps plein (8 heures au 30 juin 2013). La moyenne d'âge de l'équipe est de 41 ans, identique à celle au 30 juin 2013.

Aedifica relève des commissions paritaires 100 (ouvriers) et 218 (employés). La rémunération proposée par Aedifica reste positionnée par référence aux rémunérations de marché pour des fonctions similaires.

Elle comprend pour l'exercice 2013/2014 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 sicafi et son collaborateur.

## 14.3 Aspects éthiques et sociétaux

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

Les investissements d'Aedifica répondent aux différents besoins de la population en matière de logement ; elle participe notamment à la revitalisation de certains quartiers (comme par exemple par la rénovation de l'immeuble rue Haute à Bruxelles, ou la construction d'un immeuble résidentiel chaussée de Louvain à Schaerbeek sur un ancien site industriel), et apporte des réponses au défi du vieillissement de la population par ses investissements importants en logement des seniors. De plus, Aedifica est propriétaire de plusieurs immeubles classés (Résidence Palace et immeuble rue du Lombard à Bruxelles, hôtel Martin's Brugge, 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, Genève), contribuant à l'investissement étranger sur le marché belge des capitaux.

Aedifica a participé aux débats relatifs au secteur des sicafi (via le groupe de travail sicafi organisé au sein du Belgian Association of Asset Managers ou BEAMA), et 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 (UPSII) et sponsorise les fédérations et associations d'investissement VFB et Investa.

Les membres du management d'Aedifica participent, à titre privé, comme orateurs, à des formations universitaires ou postuniversitaires prodiguées par la KU Leuven et l'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 2014, le capital social était fixé à 270.451.483,52 €, représenté par 10.249.117 actions représentant chacune 1/10.249.117<sup>ème</sup> du capital.

#### 15.1.2 Droits et obligations qui sont attachés aux actions Aedifica

Tous les titulaires d'actions Aedifica ont des droits et des devoirs égaux, à l'exception éventuelle du droit au dividende qui peut être accordé pro rata temporis, à la suite

Mixité chez Aedifica



de l'émission de nouvelles actions. Dans ce cas-là, ces nouvelles actions doivent demeurer nominatives jusqu'au moment du paiement dudit dividende. Il convient pour le surplus de se référer à la réglementation applicable à Aedifica, étant le Code des sociétés et la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (« nouvelle Loi OPC ») et l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaf immobilières. De même, il convient de se référer aux dispositions des statuts (voir section 4 du chapitre « documents permanents » du présent rapport financier annuel).

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

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

Afin de garantir aux investisseurs (potentiels) en actions Aedifica une liquidité suffisante, l'article 87 de la « nouvelle Loi OPC » prévoit que les actions Aedifica doivent être admises à la négociation sur un marché réglementé.

La totalité des 10.249.117 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 2014, Aedifica détenait 34 actions propres (représentant une valeur comptable de 56 k€, acquises en 2006 à l'occasion de fusions) dont les droits de vote sont suspendus conformément à l'article 622 du Code des sociétés. Ce nombre est inchangé à la date du présent rapport. Il n'y a pas d'autre restriction à l'exercice du droit de vote.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **15.7.2 Modification des statuts**

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

## **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 91.109.553 €.

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 2014 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 (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<sup>er</sup> 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 partici-

pation 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 6 juin 2014 avec Banque Européenne du Crédit Mutuel comporte 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.

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

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

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

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

## **16. Justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit**

Le comité d'audit de la sicafi est composé de quatre administrateurs non exécutifs, dont deux administrateurs qui répondent aux critères d'indépendance de l'article 526 ter du Code des sociétés. Tant M.

Jean-Louis Duplat que Mme Brigitte Gouder de Beauregard (représentant permanent de Re-Invest SA) :

- 1° n'ont jamais exercé un mandat de membre exécutif du conseil d'administration, ou une fonction de membre du comité de direction ou de délégué à la gestion journalière, ni auprès d'Aedifica, ni auprès d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 2° n'ont jusqu'à présent siégé au conseil d'administration qu'en tant qu'administrateur non exécutif pendant moins de trois mandats successifs, et pour une période inférieure à douze ans ;
- 3° n'ont pas fait partie du personnel de direction, au sens de l'article 19,2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica. De plus, ils n'ont jamais été un employé d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 4° n'ont jamais reçu de rémunération ou un autre avantage significatif de nature patrimoniale d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica, en dehors des honoraires et jetons de présence perçus comme membre non exécutif du conseil d'administration ;
- 5° ne détiennent aucun droit social représentant le capital d'Aedifica ;
- 6° n'entretiennent, ni ont entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec Aedifica ou une société ou personne liée à Aedifica, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, de membre du conseil d'administration ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19,2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'une société ou personne entretenant une telle relation ;
- 7° n'ont pas été au cours des trois dernières années, associé ou salarié du commissaire d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 8° ne sont pas membres exécutifs de l'organe de gestion d'une autre société dans laquelle M. Stefaan Gielens et/ou M. Jean Kotarakos siègent en tant que membres non exécutifs de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance, ni entretiennent d'autres liens importants avec M. Stefaan Gielens et/ou M. Jean Kotarakos du fait de fonctions occupées dans d'autres sociétés ou organes ;
- 9° n'ont, ni au sein d'Aedifica, ni au sein d'une société ou d'une personne liée à celle-ci, ni conjoint(e), ni parents ni alliés jusqu'au deuxième degré exerçant un

# 36

équivalents temps plein

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 94 à 109 du présent rapport financier annuel.

Fait à Bruxelles, le 25 août 2014.

# EPRA<sup>1</sup>



---

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



11 %

pondération dans  
l'indice EPRA belge

2,05 €/action

EPRA Résultat

2 %

EPRA Taux de  
vacance locative



# 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 250 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 85 sociétés, représentant une capitalisation boursière de plus de 120 milliards €. Les règles suivies pour l'inclusion dans les indices sont publiées sur le site web de l'EPRA.

L'inclusion dans les indices EPRA a toujours constitué pour Aedifica un objectif important à atteindre, surtout depuis le succès de l'augmentation de capital de fin 2012. 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. Ceci se marque notamment dans le volume journalier moyen des actions Aedifica qui a doublé en l'espace de quelques mois (5.000 actions en moyenne sur l'exercice comptable 2011/2012 contre environ 10.500 actions sur l'exercice comptable 2012/2013).

Aedifica est reprise dans l'indice européen et belge avec une pondération de l'ordre de respectivement 0,3 % et 11 %.

Entre le 6 décembre 2012 (42,00 €, soit le dernier cours de clôture avant la cotation des nouvelles actions émises dans le cadre de l'augmentation de capital de décembre 2012) et le 7 mars 2013 (45,50 €), date de la publication de l'annonce de l'inclusion de l'action Aedifica dans les indices EPRA, le cours de l'action Aedifica a connu une augmentation de 8 %. Entre le 7 mars 2013 et le 30 juin 2014 (50,00 €), le cours de l'action d'Aedifica a encore connu une augmentation de 10 %.

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](http://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.



« L'inclusion dans les indices EPRA a toujours constitué pour Aedifica un objectif important à atteindre, surtout depuis le succès de l'augmentation de capital de fin 2012. 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 2014	30 juin 2013
EPRA Résultat (en €/action)	2,05	1,95
EPRA VAN (en €/action)	42,45	40,24
EPRA VANNN (en €/action)	38,51	36,95
EPRA Rendement Initial Net (RIN) (en %)	5,2	5,2
EPRA RIN ajusté (en %)	5,2	5,2
EPRA Taux de vacance locative (en %)	2	2
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses) (en %)	23	24
EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues) (en %)	22	24

## Indicateurs de performance selon le référentiel EPRA

		30 juin 2014	30 juin 2013
<b>EPRA Résultat</b>	x 1.000 €	20.315	17.004
Résultat courant provenant des activités opérationnelles stratégiques	€/ action	2,05	1,95
<b>EPRA VAN</b>	x 1.000 €	435.034	398.452
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	42,45	40,24
<b>EPRA VANNN</b>	x 1.000 €	394.693	365.949
EPRA VAN ajusté pour tenir compte des justes valeurs des instruments de couverture de la dette et des impôts différés	€/ action	38,51	36,95
<b>EPRA Rendement Initial Net (RIN)</b>	%	5,2	5,2
Revenus locatifs bruts annualisés basés sur les loyers passant à la date de clôture des états financiers, moins les charges immobilières, le tout divisé par la valeur de marché du portefeuille augmenté des frais et droits de mutation estimés lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement			
<b>EPRA RIN ajusté</b>	%	5,2	5,2
Cette mesure incorpore un ajustement par rapport à l'EPRA RIN relatif à l'expiration des périodes de gratuités et autres incentives			
<b>EPRA Taux de vacance locative</b>	%	2	2
Valeur Locative Estimée (VLE) des surfaces vides divisée par la VLE du portefeuille total			
<b>EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances incluses)</b>	%	23	24
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			
<b>EPRA Ratio des coûts (charges directes de vacances exclues)</b>	%	22	24
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 2014	30 juin 2013
<b>Résultat IFRS (part du groupe) selon les états financiers</b>	<b>21.385</b>	<b>27.671</b>
<b>Ajustements pour calculer le EPRA Résultat :</b>		
(i) Variations de la juste valeur des immeubles de placement et des actifs détenus en vue de la vente	-3.816	-9.013
(ii) Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	-54
(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	2.990	-1.600
(vii) Coût et intérêts relatifs aux acquisitions et co-entreprises (IFRS 3)	0	0
(viii) Impôts différés relatifs aux ajustements EPRA	-244	0
(ix) Ajustements (i) à (viii) ci-dessus relatifs aux co-entreprises	0	0
(x) Intérêts minoritaires relatifs aux ajustements ci-dessus	0	0
<b>EPRA Résultat (part du groupe)</b>	<b>20.315</b>	<b>17.004</b>
Nombre d'actions	9.917.093	8.715.370
<b>EPRA Résultat par action (EPRA EPS en €/action)</b>	<b>2,05</b>	<b>1,95</b>

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

	30 juin 2014	30 juin 2013
<b>VAN selon les états financiers (part du groupe)</b>	<b>397.075</b>	<b>365.949</b>
<b>VAN selon les états financiers (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>38,74</b>	<b>36,95</b>
Effet de l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres	0	0
<b>VAN diluée, après l'exercice d'options, des dettes convertibles ou d'autres instruments de capitaux propres</b>	<b>397.075</b>	<b>365.949</b>
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	38.203	32.503
(v.a) Impôts différés	-244	0
(v.b) Partie du goodwill résultant des impôts différés	0	0
À inclure/exclure :		
Ajustements (i) à (v) relatifs aux co-entreprises	0	0
<b>EPRA VAN (part du groupe)</b>	<b>435.034</b>	<b>398.452</b>
Nombre d'actions	10.249.083	9.902.998
<b>EPRA VAN (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>42,45</b>	<b>40,24</b>

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

	30 juin 2014	30 juin 2013
<b>EPRA VAN (part du groupe)</b>	<b>435.034</b>	<b>398.452</b>
À inclure :		
(i) Juste valeur des instruments financiers	-38.203	-32.503
(ii) Juste valeur de la dette	-2.382	0
(iii) Impôts différés	244	0
<b>EPRA VANNN (part du groupe)</b>	<b>394.693</b>	<b>365.949</b>
Nombre d'actions	10.249.083	9.902.998
<b>EPRA VANNN (en €/action) (part du groupe)</b>	<b>38,51</b>	<b>36,95</b>

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

	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
<b>Immeubles de placement en exploitation en juste valeur</b>	<b>482.401</b>	<b>210.128</b>	<b>73.260</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>765.789</b>
Abattement des frais de transaction estimés (+)	13.584	5.707	2.191	0	0	21.482
<b>Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>495.985</b>	<b>215.835</b>	<b>75.451</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>787.271</b>
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	28.725	12.425	4.564	0	0	45.714
Charges immobilières <sup>1</sup> (-)	-23	-4.447	-39	-69	-106	-4.684
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>28.702</b>	<b>7.978</b>	<b>4.525</b>	<b>-69</b>	<b>-106</b>	<b>41.030</b>
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer (+)	0	0	0	0	0	0
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>28.702</b>	<b>7.978</b>	<b>4.525</b>	<b>-69</b>	<b>-106</b>	<b>41.030</b>
<b>EPRA RIN (in %)</b>	<b>5,8</b>	<b>3,7</b>	<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>
<b>EPRA RIN ajusté (in %)</b>	<b>5,8</b>	<b>3,7</b>	<b>6,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>

	30 juin 2013					
	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
Immeubles de placement en juste valeur	343.550	197.689	72.972	28.633	0	642.844
Actifs destinés à la vente (+)	0	0	0	0	0	0
Projets de développement (-)	0	0	0	-28.633	0	-28.633
<b>Immeubles de placement en exploitation en juste valeur</b>	<b>343.550</b>	<b>197.689</b>	<b>72.972</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>614.211</b>
Abattement des frais de transaction estimés (+)	8.767	5.577	2.181	0	0	16.525
<b>Valeur d'investissement des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>352.317</b>	<b>203.266</b>	<b>75.153</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>630.736</b>
Revenus locatifs bruts annualisés (+)	20.404	12.177	4.788	0	0	37.369
Charges immobilières <sup>1</sup> (-)	0	-4.282	-17	-68	-100	-4.467
<b>Revenus locatifs nets annualisés</b>	<b>20.404</b>	<b>7.895</b>	<b>4.771</b>	<b>-68</b>	<b>-100</b>	<b>32.902</b>
Loyer à l'expiration des périodes de gratuité locative ou autre réduction de loyer (+)	0	0	0	0	0	0
<b>Revenus locatifs nets annualisés ajustés</b>	<b>20.404</b>	<b>7.895</b>	<b>4.771</b>	<b>-68</b>	<b>-100</b>	<b>32.902</b>
<b>EPRA RIN (in %)</b>	<b>5,8</b>	<b>3,9</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>
<b>EPRA RIN ajusté (in %)</b>	<b>5,8</b>	<b>3,9</b>	<b>6,3</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>	<b>5,2</b>

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 2014						
	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs nets	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels <sup>3</sup>	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Taux de vacance (en %)
<b>Secteur</b>							
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 <sup>4</sup>	8
Hôtels et autres	4.132	4.094	39.208	4.564	63	4.312	1
Non alloué	0	-69					
Inter-sectoriel	-108	-106					
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>40.613</b>	<b>35.591</b>	<b>376.065</b>	<b>45.714</b>	<b>1.010</b>	<b>49.359</b>	<b>2</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2013/2014	0	0					
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0					
Autres ajustements	0	0					
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>40.613<sup>1</sup></b>	<b>35.591<sup>2</sup></b>					
	30 juin 2013						
	Revenus locatifs bruts	Revenus locatifs nets	Surfaces locatives (en m <sup>2</sup> )	Loyers contractuels <sup>3</sup>	Valeur locative estimée (VLE) sur inoccupés	Valeur locative estimée (VLE)	EPRA Taux de vacance (en %)
<b>Secteur</b>							
Logement des seniors	19.517	19.517	166.969	20.404	0	23.527	0
Immeubles à appartements	12.129	7.373	98.476	12.177	866	11.553 <sup>4</sup>	7
Hôtels et autres	4.535	4.517	39.208	4.788	0	4.294	0
Non alloué	0	-68					
Inter-sectoriel	-101	-100					
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>36.080</b>	<b>31.239</b>	<b>304.653</b>	<b>37.369</b>	<b>866</b>	<b>39.374</b>	<b>2</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>							
Immeubles vendus pendant l'exercice 2012/2013	3	3					
Immeubles détenus en vue de la vente	0	0					
Autres ajustements	0	0					
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>36.083<sup>1</sup></b>	<b>31.242<sup>2</sup></b>					

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 2013 ou au 30 juin 2014.

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

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

	30 juin 2014					30 juin 2013	
	Revenus locatifs nets à périmètre constant	Acquisitions	Cessions	Mises en exploitation	Revenus locatifs nets <sup>1</sup>	Revenus locatifs nets à périmètre constant	Evolution des revenus locatifs nets à périmètre constant
<b>Secteur</b>							
Logement des seniors	19.404	3.140	0	2.002	24.546	19.111	2%
Immeubles à appartements	6.831	295	0	0	7.126	7.373	-7%
Hôtels et autres	4.063	31	0	0	4.094	4.487	-9%
Non alloué	-69	0	0	0	-69	-68	1%
Inter-sectoriel	-106	0	0	0	-106	-100	6%
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>30.123</b>	<b>3.466</b>	<b>0</b>	<b>2.002</b>	<b>35.591</b>	<b>30.803</b>	<b>-2%</b>
<b>Réconciliation avec le compte de résultats consolidés IFRS</b>							
Immeubles vendus pendant l'exercice					0	3	
Immeubles détenus en vue de la vente					0	0	
Autres ajustements					0	0	
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>					<b>35.591</b>	<b>30.806</b>	

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

	30 juin 2013			
	Juste valeur	Variation de la juste valeur	EPRA RIN (en %)	Taux de réversion (en %)
<b>Secteur</b>				
Logement des seniors	343.550	7.347	5,8	13
Immeubles à appartements	197.689	-82	3,9	-13 <sup>1</sup>
Hôtels et autres	72.972	-1.017	6,3	-12
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>614.211</b>	<b>6.248</b>	<b>5,2</b>	<b>3</b>
<b>Réconciliation avec le bilan consolidé IFRS</b>				
Projets de développement	28.633	2.765		
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>642.844</b>	<b>9.013</b>		

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

## Immeubles de placement - Durée des baux

	30 juin 2014			
	Durée résiduelle moyenne <sup>1</sup> (en années)	Loyer en cours des baux venant à échéance (x1.000 €)		
		A un an au plus	A plus d'un an et moins de cinq ans	A plus de cinq ans
<b>Secteur</b>				
Logement des seniors	24	0	0	28.725
Immeubles à appartements	2	9.092	2.722	611
Hôtels et autres	29	189	63	4.312
<b>Total des immeubles de placement en exploitation</b>	<b>19</b>	<b>9.189</b>	<b>2.877</b>	<b>33.648</b>

1. Résiliation au prochain break possible.

## Immeubles en construction ou en développement (en millions €)

30 juin 2014								
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	19,4	205,4	3,2	228,0	2017/2018	±112.000	96	13,3

30 juin 2013								
	Coût actuel	Coût futur estimé	Intérêts intercalaires à capitaliser	Coût total estimé	Date de finalisation	Surfaces locatives (en m²)	% pré-loué	VLE à l'issue
Total	24,5	147,0	4,4	175,9	2015/2016	±87.000	96	10,5

La ventilation de ces projets est fournie en section 2.2.2. du rapport immobilier ci-joint.

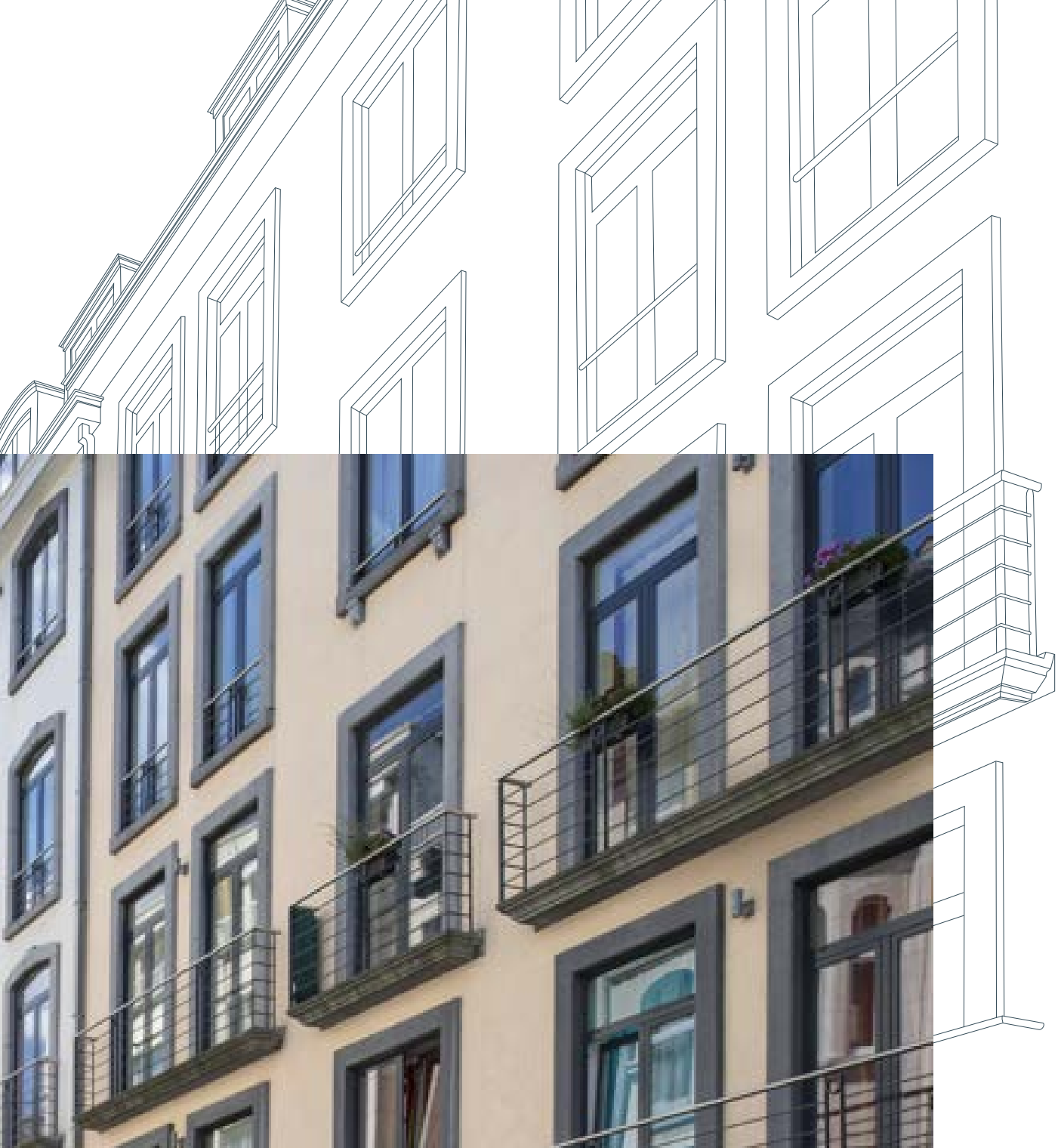
## EPRA Ratios des coûts (x1.000 €)

	30 juin 2014	30 juin 2013
<b>Dépenses administratives/opérationnelles selon les résultats financiers IFRS</b>	<b>-9.524</b>	<b>-8.696</b>
Charges relatives à la location	-62	-147
Récupération de charges immobilières	36	40
Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1.510	-1.565
Frais techniques	-933	-942
Frais commerciaux	-549	-486
Charges et taxes sur immeubles non loués	-162	-126
Frais de gestion immobilière	-717	-684
Autres charges immobilières	-1.187	-1.078
Frais généraux de la société	-4.202	-3.855
Autres revenus et charges d'exploitation	32	147
<b>EPRA Coûts (charges directes de vacance incluses) (A)</b>	<b>-9.254</b>	<b>-8.696</b>
Charges et taxes sur immeubles non loués	162	
<b>EPRA Coûts (charges directes de vacance exclues) (B)</b>	<b>-9.092</b>	<b>-8.696</b>
<b>Revenu locatif brut (C)</b>	<b>40.675</b>	<b>36.230</b>
<b>EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance incluses) (A/C)</b>	<b>23 %</b>	<b>24 %</b>
<b>EPRA Ratio de coûts (charges directes de vacance exclues) (B/C)</b>	<b>22 %</b>	<b>24 %</b>
Frais généraux et d'exploitation capitalisés (part des co-entreprises incluse)	30	33

Aedifica active les frais d'architectes internes.

# RAPPORT IMMOBILIER





---

**785 Mio €**

juste valeur des immeubles  
de placement

**19 ans**

durée moyenne résiduelle  
des baux en cours

**5,9 %**

rendement brut moyen  
en juste valeur

# RAPPORT IMMOBILIER

## 1. Le marché résidentiel

Tenant compte du fait qu'au moment de la rédaction des sections 1.1 et 1.3 du présent rapport immobilier, les données sur l'évolution des marchés immobiliers, telles qu'enregistrées par le SPF Economie, n'étaient disponibles que jusqu'au 31 mars 2014, le présent chapitre doit être lu en sachant que pour les sections 1.1 et 1.3 ci-dessous, les commentaires tiennent compte de données publiées jusqu'au 31 mars 2014.

### 1.1 Le marché résidentiel belge<sup>1</sup>

Le chiffre d'affaires du marché secondaire résidentiel est en stagnation : depuis 2010, les ventes soumises aux droits d'enregistrement des maisons unifamiliales, des appartements et des terrains à bâtir rapportent annuellement environ 29 milliard €. La politique de crédit des institutions financières, plus sévère faisant suite aux directives Bâle III, pèse de plus en plus sur l'activité. Un deuxième phénomène qui s'est renforcé au cours de 2013 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 été légèrement en hausse en 2013, passant de 3,4 % au cours du premier semestre à 3,74 % en fin d'année. L'inflation s'est quant à elle élevée à 1,46 % en janvier pour diminuer jusqu'à 0,97 % en décembre.

Cela signifie que le taux d'intérêt réel, la différence entre les deux, a augmenté en passant de 1,98 % en janvier à 2,77 % en décembre. Entre octobre 2010 et octobre 2012, ce taux est resté inférieur à 1 % pendant quasi toute la période.

En comparaison avec 2012 et avec le pic le plus récent, on note une baisse de l'activité de respectivement 2 % et 8 % (pic en 2011) pour les maisons, de 2 % et 5 % (pic en 2010) pour les appartements, de 7 % et 41,5 % (pic en 2005) pour les terrains à bâtir, de 8 % et 29 % (pic en 2006) pour les maisons unifamiliales et de 9 % et 28 % (pic en 2006) pour les mises en chantier d'appartements.

La somme, d'une part des ventes des maisons unifamiliales et des appartements existants et, d'autre part, des mises en chantier de maisons unifamiliales et d'appartements, ne concerne plus en 2013 que 39 foyers pour mille foyers contre encore 45 en 2006 en Flandre, 28 contre 35 en 2007 en Wallonie et 25 contre 32 en 2006 à Bruxelles. Ceci entraîne une hausse importante de la demande en logements locatifs et a pour conséquence que plus de ménages bénéficiant de revenus élevés restent plus longtemps sur le marché locatif.

Les prix continuent d'évoluer de manière positive : en 2013, on note une hausse de 1,1 % pour les maisons unifamiliales, de 2,4 % pour les appartements et de 2,7 % pour les terrains à bâtir. Seuls les appartements à la côte connaissent une légère baisse (-1,5 %), tandis que le reste de la Flandre connaît une croissance de 4,5 %.

Sur les trente dernières années (entre 1983 et 2013), les prix des maisons ont été multipliés par 6,45, ce qui représente une hausse annuelle moyenne de 6,4 %, à comparer à une inflation moyenne de 2,2 %. Les facteurs les plus importants reflètent, sur cette période, d'une part une hausse de l'indice des prix à la consommation (+92,43 %) et du pouvoir d'achat (hors inflation) des ménages (+57,37 %), et d'autre part, une hausse de la capacité d'emprunt en raison d'une baisse des taux d'intérêt (+94,25 %) et une évolution de la durée des prêts (+9,62 %). Le

---

> 2.000 unités

augmentation du nombre de lits MR et MRS en 2013 en Belgique

---

8 Mio

population de plus de 75 ans en Allemagne

---

+ 2,4 %

augmentation des prix en Belgique pour les appartements

1. Rédigé le 11 août 2014 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de Stadim SCRL.





« 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. »

résultat obtenu en multipliant ces quatre facteurs entre eux ( $1,9243 \times 1,5737 \times 1,9425 \times 1,0962$ ) démontre que l'indice 100 fixé en 1983 a atteint le niveau de 645 en 2013, soit à peine 0,5 % au-dessus du niveau de l'évolution des prix de ventes (642). Sur une période de 100 ans (1913-2013), les prix des maisons unifamiliales ont été multipliés par un facteur de 786, ce qui représente une hausse annuelle de 6,89 % à comparer à une inflation moyenne de 5,59 %.

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

Les institutions financières optant plutôt pour des prêts couvrant 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 capital de départ. Les parents et les grands-parents étaient traditionnellement d'une aide importante pour arriver à ce but. 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.

Le marché a connu une augmentation de la demande et des loyers jusqu'à la fin de l'année 2008. La crise financière mondiale a cependant inversé cette tendance depuis le printemps 2009, et où l'on constate depuis lors 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 par le cadre réglementaire s'appliquant aux logements touristiques (Ordonnance du 8 mai 2014 relative à l'hébergement touristique).

## 1.3 Le marché du logement des seniors

### 1.3.1 Belgique<sup>1</sup>

En Belgique, le nombre de lits MR et MRS a augmenté en 2013 de plus de 2.000 unités

pour atteindre 134.297 unités. Il faut remonter à 2002 pour constater un tel bond. 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 6.052 unités. Les asbl privées s'en approprient la part du lion, à savoir 72 %.

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 rete-

nus 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 attrait à l'exploitation est crucial pour l'investisseur.

Le Ministre flamand du Bien-Être, de la Santé publique et de la Famille, a désormais interdit, par le biais d'une circulaire publiée le 24 juin 2014, d'encore 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. À l'exception de motifs sociaux justifiés, il sera en outre à terme impossible

d'imposer des investissements importants au même moment à la cohorte des copropriétaires. Espérons que cette vision soit adoptée dans les autres Régions, et aussi pour d'autres types de biens liés à un type d'exploitation. 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 minimaux de 5,5 %. 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 Allemagne<sup>1</sup>

#### 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 2014. Cela se matérialise non seulement par l'augmentation de la demande d'investisseurs déjà actifs sur ce marché, mais aussi par le nombre croissant d'investisseurs internationaux qui affluent après avoir découvert ce type d'actifs sécurisés par les tendances démographiques.

Le volume de transactions en maisons de repos s'élevait à au moins 700 millions € en 2013. On peut supposer que ce volume

sera égalé en 2014, entre autres en raison des multiplicateurs orientés à la hausse, qui dépassent de plus en plus souvent le niveau de 15 fois les revenus locatifs.

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

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

#### 1.4 Le marché des hôtels et autres biens immobiliers<sup>2</sup>

Le taux d'occupation à fin 2013 indique une hausse limitée (moins de 1 %) par rapport à 2012, jusqu'à environ 72 % dans les seg-

ments moyens et supérieurs. Le RevPar (revenu par chambre disponible) a augmenté de manière significative +1,8 % par rapport à 2012 alors que le prix moyen du segment supérieur (4 étoiles) n'a augmenté que de 0,5 %. La même tendance s'est poursuivie durant les cinq premiers mois de 2014, à l'exception du prix moyen qui a légèrement diminué (-0,2 %) suite à un mois d'avril faible.

L'augmentation du nombre de nuitées dans les villes d'art s'est également poursuivie en 2013. Bruges reste dans ce domaine la destination la plus prisée par les touristes avec plus de 1,80 million de nuitées, dont environ 85 % dans des hôtels. La hausse de 3,3 % reste toutefois limitée en comparaison avec Louvain où on note une augmentation de plus de 16 % sur un marché certes plus petit (environ 415.000 nuitées au total). Le taux d'occupation brut moyen en 2013 s'est élevé à 71 % à Bruges et à 68 % à Louvain.

Le nombre total de nuitées dans le Limbourg a connu un léger recul d'environ 2,5 % en 2013. À Hasselt, le nombre de nuitées est resté stable, mais tant à Genk (-5 %) qu'à Tongres (-8 %), on note une baisse importante. Le taux d'occupation des hôtels limbourgeois est plus bas que le taux des autres provinces et a, en décembre, plus souffert que dans les autres provinces. La moyenne annuelle de taux d'occupation pour les hôtels trois et quatre étoiles s'élève respectivement à environ 57 % et 63 % (sur

base d'études de marché ayant un taux de réponse moyen - en fonction du nombre de chambres - de 31 % pour les trois étoiles et de 44 % pour les 4 étoiles).

2013 a été une excellente année sur le marché des investissements hôteliers avec un volume d'investissement total, dans la région EMEA, juste en-dessous des 10 milliards €. Pour 2014 on prévoit une nouvelle hausse du volume des investissements. En Belgique, les nouveaux projets hôteliers sont, quant à eux, plutôt rares. L'ouverture de Het Tafelrond (4 étoiles, 44 chambres) sur le Grote Markt à Louvain devrait être une réalité d'ici fin 2015.

La vente de l'hôtel Sofitel Louise à Bruxelles a été réalisée au premier trimestre. La valeur d'investissement totale pour cet hôtel de 169 chambres s'est élevée à environ 16 millions €. À Malines, l'hôtel Holiday Inn (situé au Veemarkt), comprenant 69 chambres, a été vendu pour environ 6 millions €. Les hôtels Ramada Plaza à Anvers et à Liège sont actuellement également à vendre.

1. Rédigé le 23 juillet 2014 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de CBRE GmbH.
2. Rédigé le 10 juillet 2014 par, et repris dans ce rapport financier annuel avec l'accord de, de Crombrughe & Partners SA.

## 2. Portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2014

### 2.1 Evolution du portefeuille

(x1.000 €)	30 juin 2014	31 mars 2014	31 déc. 2013	30 sept. 2013	30 juin 2013
<b>Immeubles de placement en juste valeur</b>					
Logement des seniors	482.401	438.362	421.231	391.417	343.550
Immeubles à appartements	210.128	208.842	208.045	197.521	197.689
Hôtels et autres	73.260	73.410	73.264	73.615	72.972
<b>Total des immeubles de placement en exploitation en juste valeur</b>	<b>765.789</b>	<b>720.614</b>	<b>702.540</b>	<b>662.553</b>	<b>614.211</b>
Projets de développement	19.191	18.492	25.704	19.228	28.633
<b>Total des immeubles de placement en juste valeur</b>	<b>784.980</b>	<b>739.106</b>	<b>728.244</b>	<b>681.781</b>	<b>642.844</b>
<b>Loyers contractuels<sup>1</sup></b>	<b>45.714</b>	<b>43.230</b>	<b>42.263</b>	<b>40.290</b>	<b>37.369</b>
<b>Loyers contractuels + VLE sur inoccupés</b>	<b>46.724</b>	<b>44.366</b>	<b>43.523</b>	<b>41.288</b>	<b>38.235</b>
<b>Valeur locative estimée (VLE)<sup>1</sup></b>	<b>49.358</b>	<b>46.031</b>	<b>45.711</b>	<b>43.156</b>	<b>39.374</b>
<b>Taux d'occupation<sup>1</sup> des immeubles de placement (%)</b>					
Portefeuille total (sauf appartements meublés)	97,6 %	97,1 %	96,7 %	97,2 %	97,4 %
Appartements meublés	78,0 %	76,8 %	77,8 %	79,4 %	82,6 %

1. Voir lexique.

## 2.2 Tableau récapitulatif au 30 juin 2014

### 2.2.1 Immeubles de placement en exploitation

	Adresse	Superficie totale (m²) <sup>1</sup>	Superficie résidentielle (m²)
<b>Logement des seniors</b>			
1	Château Chenois 1410 Waterloo	6.354	6.354
2	New Philip 1190 Bruxelles	3.914	3.914
3	Jardins de Provence 1070 Bruxelles	2.280	2.280
4	Bel Air 1030 Bruxelles	5.350	5.350
5	Résidence Grange des Champs 1420 Braine-l'Alleud	3.396	3.396
6	Résidence Augustin 1190 Bruxelles	4.832	4.832
7	Ennea 9100 Sint Niklaas	1.848	1.848
8	Kasteelhof 9200 Dendermonde	3.500	3.500
9	Wielant 8570 Anzegem/Ingooigem	4.834	4.834
10	Résidence Parc Palace 1180 Bruxelles	6.719	6.719
11	Résidence Service 1180 Bruxelles	8.716	8.716
12	Résidence du Golf 1070 Bruxelles	6.424	6.424
13	Résidence Boneput 3960 Bree	2.993	2.993
14	Résidence Aux Deux Parcs 1090 Bruxelles	1.423	1.423
15	Résidence L'Air du Temps 4032 Chênée	2.763	2.763
16	Au Bon Vieux Temps 1435 Mont-Saint-Guibert	1.268	1.268
17	Op Haanven 2431 Veerle-Laakdal	4.675	4.675
18	Résidence Exclusiv 1140 Bruxelles	4.253	4.253
19	Séniorie Mélopée 1080 Bruxelles	2.967	2.967
20	La Boule de Cristal 5564 Wanlin	1.290	1.290
21	Les Charmes en Famenne 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise)	3.165	3.165
22	Seniorerie La Pairelle 5100 Wépion	6.016	6.016
23	Gaerveld (résidence-services) 3500 Hasselt	1.504	1.504
24	Résidence du Plateau 1300 Wavre	8.069	8.069
25	Seniorie de Maretak 3130 Begijnendijk	5.684	5.684
26	De Edelweis 1500 Halle	6.914	6.914
27	Bois de la Pierre 1300 Wavre	2.272	2.272
28	Buitenhof 2930 Brasschaat	4.386	4.386
29	Klein Veldeken 1730 Asse	3.363	3.363
30	Koning Albert I 1700 Dilbeek	7.775	7.775
31	Eyckenborch 1755 Gooik	5.710	5.710
32	Rietdijk 1800 Vilvoorde	2.155	2.155
33	Marie-Louise 1780 Wemmel	1.959	1.959
34	Gaerveld (maison de repos) 3500 Hasselt	6.994	6.994
35	Larenschhof 9270 Laarne	6.988	6.988
36	Ter Venne 9830 Sint-Martens-Latem	6.634	6.634
37	Pont d'Amour 5500 Dinant	4.364	4.364
38	Résidence Les Cheveux d'Argent 4845 Sart-lez-Spa	4.177	4.177
39	Residentie 't Hoge 8500 Courtrai	2.055	2.055
40	Helianthus 9090 Melle	2.409	2.409
41	Hestia 1780 Wemmel	12.682	12.682
42	Plantijn 2950 Kapellen	5.958	5.958
43	Salve 2930 Brasschaat	6.730	6.730
44	SZ AGO Herkenrath 51429 Bergisch Gladbach (Allemagne)	4.000	4.000
45	SZ AGO Dresden 01159 Dresden (Allemagne)	5.098	5.098
46	De Stichel 1800 Vilvoorde	6.257	6.257
47	Huize Lieve Moenssens 3650 Dilsen-Stokkem	4.301	4.301
48	SZ AGO Kreischa 01731 Kreischa (Allemagne)	3.670	3.670
49	Haus Dottendorf 53129 Bonn (Allemagne)	5.927	5.927
50	Golden Au 96515 Sonneberg (Allemagne)	4.141	4.141
51	Oase Binkom 3211 Binkom	4.076	4.076
52	Oase Tienen (terrain) 3300 Tirlémont	0	0
<b>Total du secteur « Logement des seniors »</b>		<b>235.232</b>	<b>235.232</b>

1-2-3-4-5-6. Notes - voir page suivante

Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation <sup>2</sup>	Loyers contractuels <sup>3</sup>	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés <sup>4</sup>	Valeur locative estimée (VLE) <sup>5</sup>
115	100,0%	856.600	856.600	1.074.900
111	100,0%	469.000	469.000	580.700
72	100,0%	385.000	385.000	379.800
161	100,0%	700.000	700.000	794.600
75	100,0%	414.200	414.200	488.400
94	100,0%	520.900	520.900	522.600
35	100,0%	187.400	187.400	179.200
81	100,0%	338.900	338.900	489.300
103	100,0%	520.600	520.600	605.700
162	100,0%	1.212.400	1.212.400	1.292.200
175	100,0%	1.247.000	1.247.000	1.049.400
194	100,0%	750.700	750.700	1.146.200
78	100,0%	439.600	439.600	516.100
53	100,0%	222.600	222.600	280.900
88	100,0%	450.000	450.000	505.400
43	100,0%	196.000	196.000	174.700
91	100,0%	401.200	401.200	440.100
104	100,0%	688.900	688.900	656.800
70	100,0%	477.900	477.900	385.700
41	100,0%	90.900	90.900	160.500
96	100,0%	289.200	289.200	340.600
140	100,0%	743.500	743.500	681.400
20	100,0%	163.700	163.700	165.600
143	100,0%	1.237.700	1.237.700	1.200.700
122	100,0%	515.400	515.400	694.700
105	100,0%	732.100	732.100	863.300
65	100,0%	429.700	429.700	417.900
80	100,0%	533.300	533.300	636.700
41	100,0%	395.000	395.000	711.500
110	100,0%	897.700	897.700	912.700
89	100,0%	626.800	626.800	856.700
59	100,0%	327.600	327.600	342.100
0	100,0%	126.900	126.900	310.600
115	100,0%	769.800	769.800	781.700
117	100,0%	1.002.900	1.002.900	942.100
102	100,0%	957.700	957.700	1.124.300
74	100,0%	498.200	498.200	866.600
80	100,0%	240.300	240.300	317.200
62	100,0%	202.300	202.300	455.200
45	100,0%	232.300	232.300	451.300
222	100,0%	1.298.000	1.298.000	1.545.700
110	100,0%	468.000	468.000	833.400
117	100,0%	837.300	837.300	866.700
80	100,0%	575.000	575.000	613.273
116	100,0%	583.200	583.200	670.950
118	100,0%	643.100	643.100	660.800
67	100,0%	321.650	321.650	348.400
84	100,0%	416.500	416.500	414.896
130	100,0%	740.000	740.000	711.240
83	100,0%	402.240	402.240	397.531
111	100,0%	718.459	718.459	738.300
0	100,0%	230.000	230.000	211.500
<b>4.849</b>	<b>100,0%</b>	<b>28.725.349</b>	<b>28.725.349</b>	<b>32.808.790</b>



	Adresse	Superficie totale (m²) <sup>1</sup>	Superficie résidentielle (m²)	
Immeubles à appartements				
1	Tervueren 13 A/B	1040 Bruxelles	4.628	621
2	Sablon	1000 Bruxelles	4.655	3.342
3	Complexe Laeken - Pont Neuf	1000 Bruxelles	5.720	4.637
4	Le Bon 24-28	1000 Bruxelles	1.666	1.666
5	Lombard 32	1000 Bruxelles	1.431	1.095
6	Complexe Louise 331-333	1050 Bruxelles	4.871	1.509
7	Place du Samedi 6-10	1000 Bruxelles	3.769	2.365
8	Broqueville 8	1150 Bruxelles	638	638
9	Bataves 71	1040 Bruxelles	552	312
10	Tervueren 103	1040 Bruxelles	881	410
11	Louis Hap 128	1040 Bruxelles	688	688
12	Rue Haute	1000 Bruxelles	2.630	1.380
13	Résidence Palace	1040 Bruxelles	6.388	6.189
14	Churchill 157	1180 Bruxelles	2.210	1.955
15	Auderghem 237-239-241-266-272	1040 Bruxelles	1.739	1.739
16	Edison	5000 Namur	2.029	758
17	Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	5000 Namur	2.795	1.518
18	Ionesco	5100 Jambes	930	930
19	Musset	5000 Namur	562	472
20	Giono & Hugo	5100 Jambes	1.412	1.412
21	Antares	5100 Jambes	439	439
22	Ring	2018 Anvers	11.381	7.227
23	Résidence Gauguin et Manet	6700 Arlon	2.885	2.885
24	Résidence de Gerlache	1030 Bruxelles	6.794	6.174
25	Ensemble Souveraine	1050 Bruxelles	11.847	11.354
26	Louise 130	1050 Bruxelles	1.110	694
27	Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137)	1050 Bruxelles	1.978	1.930
28	Louise 270	1050 Bruxelles	1.043	958
29	Vallée 48	1050 Bruxelles	623	623
30	Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne 7-11)	1050 Bruxelles	1.567	1.567
31	Freesias	1030 Bruxelles	3.635	3.138
32	Héliotropes	1030 Bruxelles	1.493	1.223
33	Livourne 20-22	1050 Bruxelles	1.326	1.326
34	Livourne 14	1050 Bruxelles	324	324
35	Résidence Chamaris	1000 Bruxelles	1.838	1.702
36	Stephanie's Corner	1060 Bruxelles	3.150	2.617
Total du secteur « Immeubles à appartements »		101.626	77.816	
Hôtels et autres				
1	Hôtel Martin's Brugge	8000 Bruges	11.369	0
2	Royale 35	1000 Bruxelles	1.813	0
3	Hôtel Martin's Klooster	3000 Louvain	6.935	0
4	Bara 124-126	1040 Bruxelles	1.539	0
5	Corbais 18	1435 Mont-Saint-Guibert	292	292
6	Hôtel Carbon	3600 Genk	5.715	0
7	Hôtel Eburon	3700 Tongres	4.016	0
8	Hôtel Ecu	3600 Genk	1.960	0
9	Hôtel Eurotel	3620 Lanaken	4.779	0
10	Villa Bois de la Pierre	1300 Wavre	320	160
11	Duysburgh	1090 Bruxelles	470	470
12	Résidence du Lac	1050 Bruxelles	0	0
Total du secteur « Hôtels et autres »		39.208	922	
TOTAL DES IMMEUBLES DE PLACEMENT EN EXPLOITATION		376.065	313.970	

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.

Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation <sup>2</sup>	Loyers contractuels <sup>3</sup>	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés <sup>4</sup>	Valeur locative estimée (VLE) <sup>5</sup>
3	70,9%	419.620	591.495	626.080
30	87,1%	831.110	953.782	934.560
42	82,1%	537.653	655.246	677.578
15	86,0%	153.541	178.528	189.285
13	88,5%	192.147	217.195	178.343
8	97,9%	641.800	655.600	674.000
24	87,9%	288.553	328.188	308.120
6	30,6%	21.354	69.881	70.308
3	100,0%	60.120	60.120	57.480
6	92,8%	115.880	124.925	120.605
7	97,8%	78.417	80.217	77.488
20	80,3%	213.249	265.652	313.898
57	95,6%	577.600	604.400	711.800
22	90,6%	241.946	267.116	267.838
22	82,5%	162.755	197.363	183.228
7	77,1%	97.159	125.998	138.265
21	91,5%	239.619	261.849	271.333
10	97,4%	93.882	96.402	98.895
6	100,0%	51.420	51.420	50.200
15	74,2%	96.905	130.513	135.770
7	100,0%	41.231	41.231	39.323
88	100,0%	741.000	741.000	860.100
35	77,5%	245.784	317.009	306.825
75	94,0%	762.966	811.866	817.158
116	73,7%	2.138.773	2.138.773	1.476.018 <sup>6</sup>
9	74,6%	181.612	181.612	164.900 <sup>6</sup>
31	82,3%	560.020	560.020	346.800 <sup>6</sup>
14	87,3%	254.837	254.837	148.100 <sup>6</sup>
6	64,1%	93.135	93.135	89.100 <sup>6</sup>
16	82,5%	335.784	335.784	263.800 <sup>6</sup>
37	67,3%	345.948	345.948	361.600 <sup>6</sup>
25	87,4%	255.711	255.711	175.300 <sup>6</sup>
12	92,0%	319.337	319.337	187.700 <sup>6</sup>
6	78,5%	48.563	48.563	34.100 <sup>6</sup>
23	89,9%	473.876	473.876	355.290 <sup>6</sup>
27	95,2%	510.979	536.649	526.238
<b>864</b>	<b>n.a.</b>	<b>12.424.285</b>	<b>13.371.240</b>	<b>12.237.426</b>
0	100,0%	1.589.397	1.589.397	1.171.460
0	100,0%	190.155	190.155	174.405
0	100,0%	1.377.015	1.377.015	1.141.080
0	0,0%	0	63.113	63.113
1	100,0%	26.800	26.800	12.400
0	100,0%	456.600	456.600	565.300
0	100,0%	333.800	333.800	462.800
0	100,0%	174.300	174.300	232.200
0	100,0%	291.500	291.500	377.700
4	100,0%	31.000	31.000	40.100
5	100,0%	63.200	63.200	40.300
0	100,0%	30.700	30.700	30.700
<b>10</b>	<b>98,6%</b>	<b>4.564.467</b>	<b>4.627.580</b>	<b>4.311.558</b>
<b>5.723</b>	<b>n.a.</b>	<b>45.714.101</b>	<b>46.724.169</b>	<b>49.357.774<sup>6</sup></b>

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.

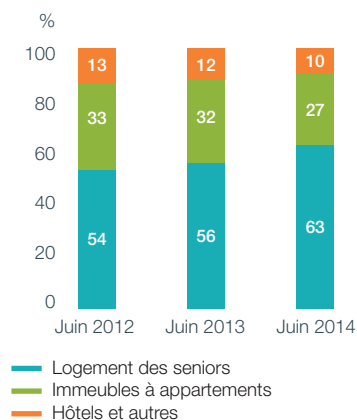
## 2.2.2 Projets et rénovations en cours (en millions €)

Projet ou rénovation		Inv. estimé	Inv. au 30 juin 2014	Inv. futur	Date de mise en exploitation	Commentaires
<b>I. Projets en cours</b>						
Eyckenborch	Gooik	4,9	1,5	3,4	2014/2015	Extension d'une maison de repos
Residentie Sporenpark	Beringen	17,4	7,8	9,6	2014/2015	Construction d'une nouvelle maison de repos
Rue Haute	Bruxelles	1,9	1,1	0,8	2014/2015	Rénovation d'un immeuble à appartements
Klein Veldeken	Asse	3,5	0,9	2,6	2014/2015	Extension d'un immeuble de résidence-services
Martin's Brugge	Bruges	1,2	0,6	0,6	2014/2015	Rénovation partielle d'un hôtel
Divers	Divers	2,9	1,2	1,7	2014/2015	Rénovation de 4 immeubles
Salve	Brasschaat	2,4	0,0	2,4	2015/2016	Rénovation et redéveloppement d'une maison de repos
't Hoge	Courtrai	4,9	1,3	3,6	2015/2016	Extension et rénovation d'une maison de repos
Helianthus	Melle	3,4	0,2	3,2	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Pont d'Amour	Dinant	7,9	2,3	5,6	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Au Bon Vieux Temps	Mont-Saint-Guibert	9,8	0,3	9,5	2015/2016	Construction d'une maison de repos
Aux Deux Parcs	Jette	2,3	0,0	2,3	2016/2017	Extension d'une maison de repos
Op Haanven	Veerle-Laakdal	2,9	0,0	2,9	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Air du Temps	Chênée	5,8	0,2	5,6	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Plantijn	Kapellen	7,6	0,0	7,6	2017/2018	Extension et rénovation d'une maison de repos
<b>II. Projets soumis à des conditions suspensives</b>						
Résidence Cheveux d'Argent	Spa	3,0	0,0	3,0	2015/2016	Extension d'une maison de repos
Résidence du Lac	Bruxelles	5,0	0,0	5,0	2016/2017	Construction d'un immeuble à appartements
Huize Lieve Moenssens	Dilsen-Stokkem	7,0	0,0	7,0	2016/2017	Extension et rénovation d'une maison de repos
Oase Binkom	Binkom	2,2	0,0	2,2	2016/2017	Extension d'une maison de repos
Marie-Louise	Wemmel	3,2	0,0	3,2	2016/2017	Rénovation et reconversion d'une maison de repos
Tervuren	Tervuren	24,0	0,0	24,0	2017/2018	Construction d'une nouvelle maison de repos
<b>III. Réserves foncières</b>						
Terrain Bois de la Pierre	Wavre	1,8	1,8	0,0	-	Réserve foncière
Platanes	Bruxelles	0,2	0,2	0,0	-	Réserve foncière
<b>IV. Acquisitions sous conditions suspensives</b>						
Oase Aarschot Wissenstraat	Aarschot	24,0	0,0	24,0	10.07.2014	1 nouvelle maison de repos y compris des appartements de résidence-services
Oase Tienen	Tirlemont	20,0	0,0	20,0	2014/2015	1 nouvelle maison de repos y compris des appartements de résidence-services
Krentzen	Olen	18,0	0,0	18,0	2015/2016	Nouvelle maison de repos comprenant 122 unités
Overbeke	Wetteren	13,0	0,0	13,0	2015/2016	Nouvelle maison de repos comprenant 113 unités
Projets Oase	Aarschot & Glabbeek	27,8	0,0	27,8	2015-2017	Construction de 2 nouvelles maisons de repos
<b>Total</b>						
		<b>228,0</b>	<b>19,4</b>	<b>208,6</b>		
Frais d'étude activés		-	0,5	-		
Variation de la juste valeur		-	-0,9	-		
Arrondi		-	0,2	-		
<b>Montant au bilan</b>		<b>19,2</b>				

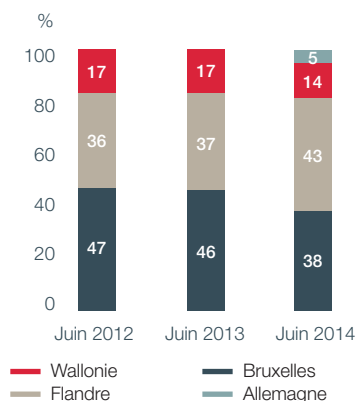
Parmi tous ces projets, 96 % sont pré-loués. Le budget d'investissement total de 209 millions € est supposé payé en espèces, à l'exception de 23 millions € relatifs aux projets à Olen et Wetteren qui feront en principe l'objet d'émissions de nouvelles actions Aedifica (comme mentionné en note annexe 45 des états financiers consolidés – le solde de 8 millions € étant prévu en espèces).

### 3. Analyse du portefeuille au 30 juin 2014

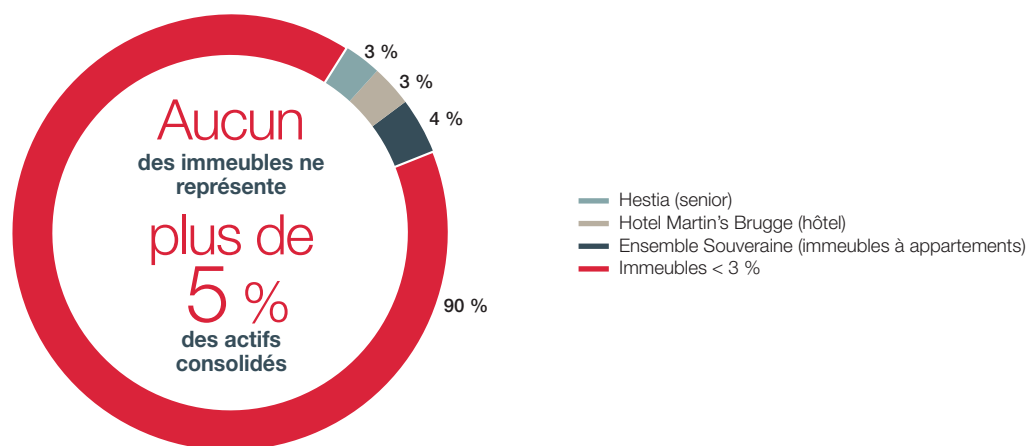
#### 3.1. Répartition par secteur d'activité (en juste valeur)



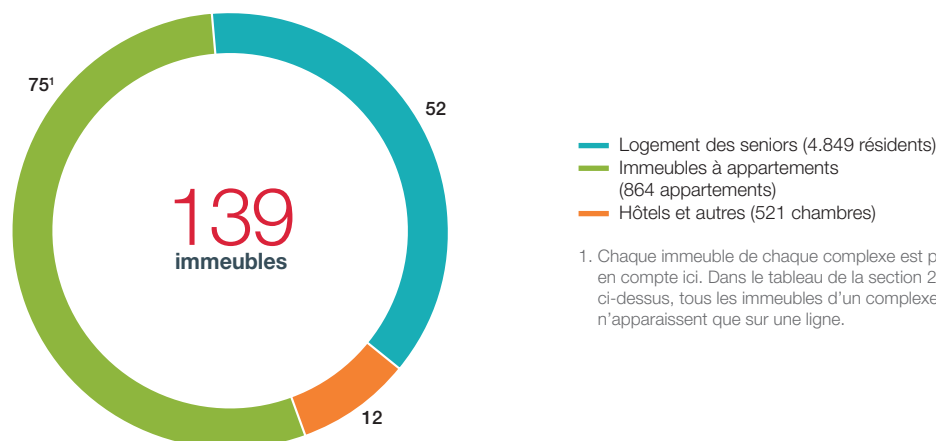
#### 3.2. Répartition géographique (en juste valeur)



#### 3.3. Répartition des immeubles (en juste valeur)

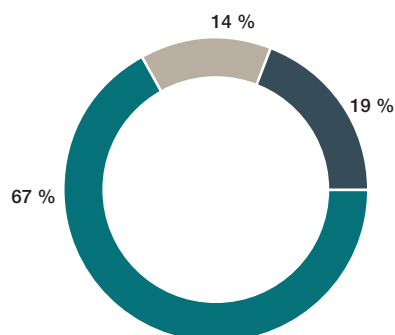


#### 3.4. Nombre d'immeubles par secteur d'activité



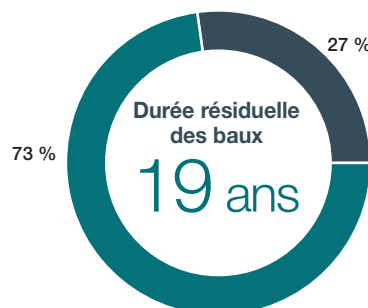
1. Chaque immeuble de chaque complexe est pris en compte ici. Dans le tableau de la section 2.2.1. ci-dessus, tous les immeubles d'un complexe n'apparaissent que sur une ligne.

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



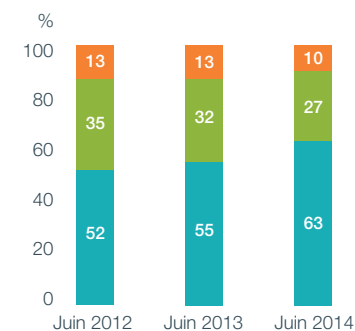
— Baux triple net  
— Autres baux 0-10 ans  
— Autres baux > 10 ans

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



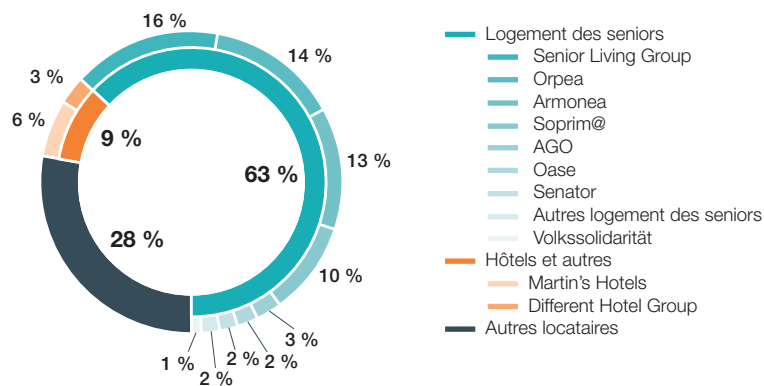
— ≥ 15 ans  
— < 15 ans

### 3.7. Répartition des loyers contractuels par secteur d'activité



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

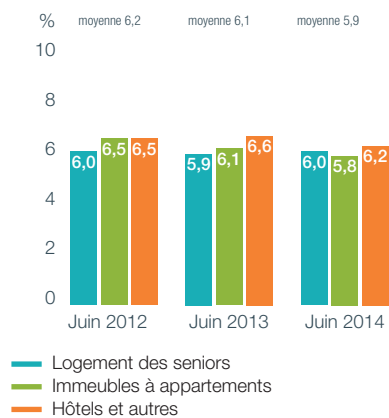
### 3.8. Répartition des loyers contractuels par groupe contrôlant des entités juridiques en relation contractuelle avec Aedifica (30 juin 2014)



— Logement des seniors  
— Senior Living Group  
— Orpea  
— Armonia  
— Soprim@  
— AGO  
— Oase  
— Senator  
— Autres logement des seniors  
— Volkssolidarität  
— Hôtels et autres  
— Martin's Hotels  
— Different Hotel Group  
— Autres locataires

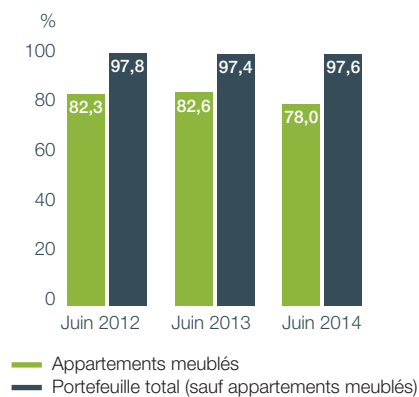


### 3.9. Rendement brut par secteur d'activité (par rapport à la juste valeur)<sup>1</sup>



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

### 3.10. Taux d'occupation<sup>1</sup>



1. Voir lexique.

Le taux d'occupation global au 30 juin 2014 est de

98 %

### 3.11 Portefeuille immobilier en valeur assurée

La totalité des immeubles de placement d'Aedifica est assurée pour une valeur de 631 millions € (y compris le mobilier pour les appartements meublés et à l'exclusion des terrains), soit 362 millions € pour le logement des seniors, 192 millions € pour les immeubles à appartements, et 77 millions € pour les hôtels et autres.

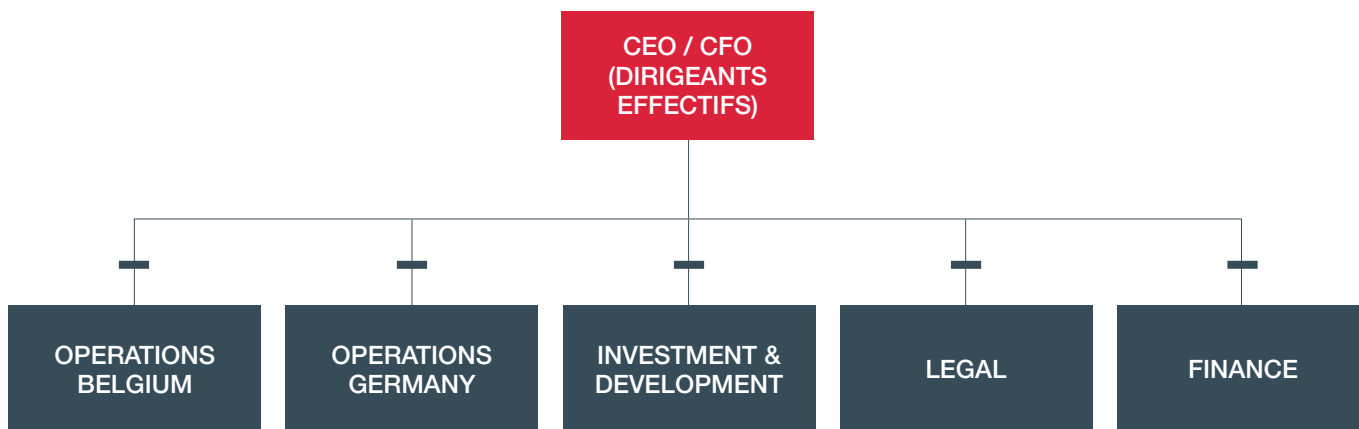
**Résidence Chamaris**  
Immeubles à appartements -  
Bruxelles (Belgique)



## 4. Equipe de gestion

### 4.1 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.

#### 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 2013/2014, 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.

#### Knight Frank SA

Avenue Louise 143 - 1050 Bruxelles  
Pour l'immeuble Stephanie's Corner.

#### 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 et rue Haute.

#### CBRE SA

Avenue Lloyd George 7 - 1000 Bruxelles  
Pour les immeubles Sablon et Résidence de Gerlache.

#### LEGRAND PRM SA

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

#### PIANISSIMMO

Rue des Fabriques 1 - 6747 Saint-Léger  
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 sont le CEO, l'Investment Manager, le Development Manager, le Project Manager et le Legal Counsel.

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.

Forts de leur expérience accumulée en Belgique, le Development Manager et l'Investment Manager d'Aedifica assurent la gestion quotidienne du portefeuille allemand, qui en est encore à un stade de dévelop-

pement précoce, initié en 2013. Pour 3 des 5 immeubles allemands, ils font appel aux services du gestionnaire d'immeuble suivant pour l'exécution des tâches de « technical property management » :

### DPF Immobilien Verwaltung GmbH

Hackescher Markt 2-3 - D-10178 Berlin  
Pour les immeubles SZ AGO Herkenrath,  
SZ AGO Dresden, SZ AGO Kreischa.

Sa rémunération s'est élevée en 2013/2014 à 16 k€ TVAC, soit moins de 2 % des revenus locatifs nets des immeubles concernés.

## Investment & Development

Les aspects « Investment » de l'activité opérationnelle d'Aedifica sont confiés 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 aux dirigeants effectifs, 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 confiés 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.

## Legal

Les aspects « Legal » de l'activité opérationnelle d'Aedifica sont confiés à une équipe, dirigée par le Legal Counsel. 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, 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.

**Wielant**  
Logement des seniors -  
Anzegem/Ingooigem  
(Belgique)



## 5. Fiches descriptives des immeubles de placement

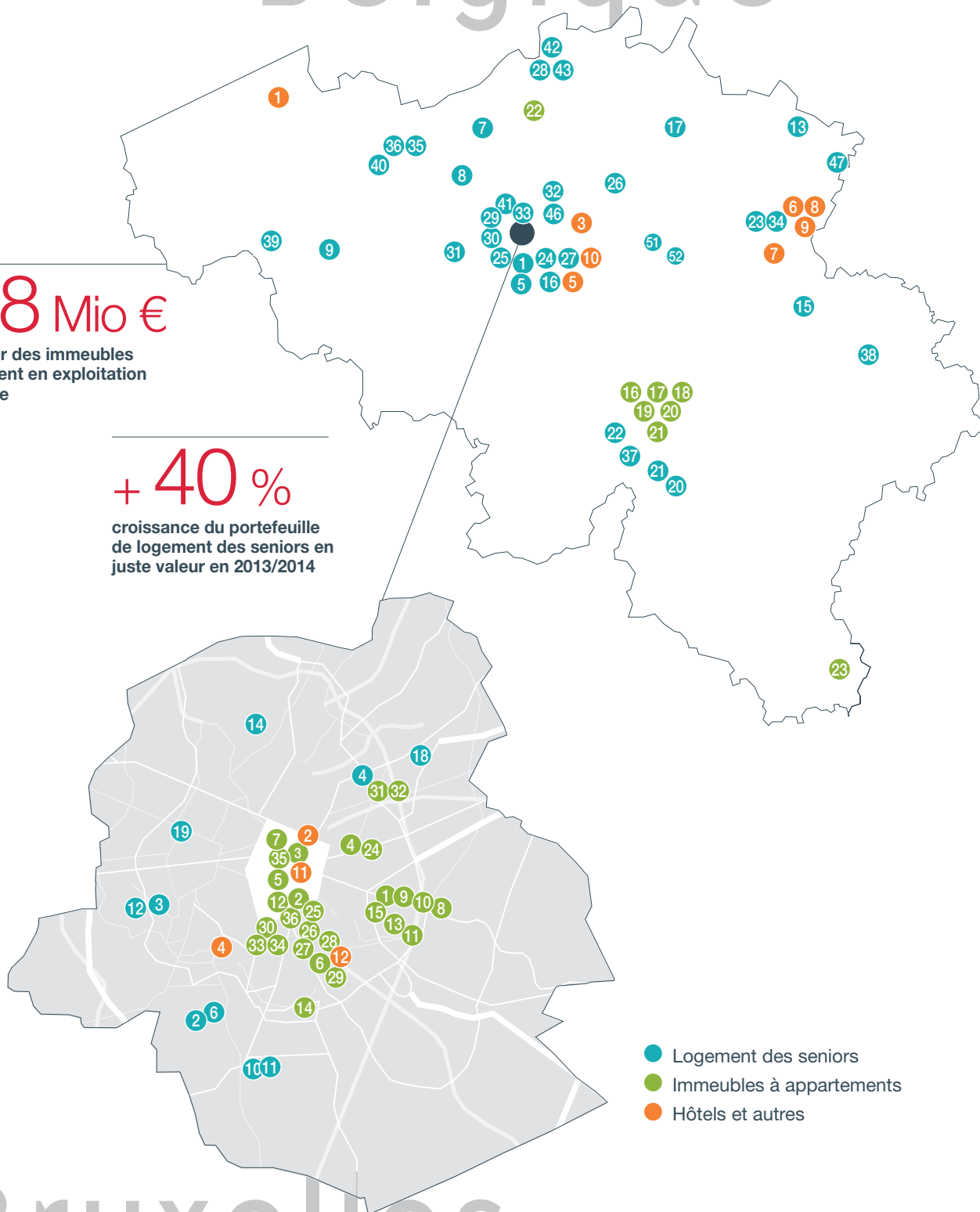
# Belgique

## 728 Mio €

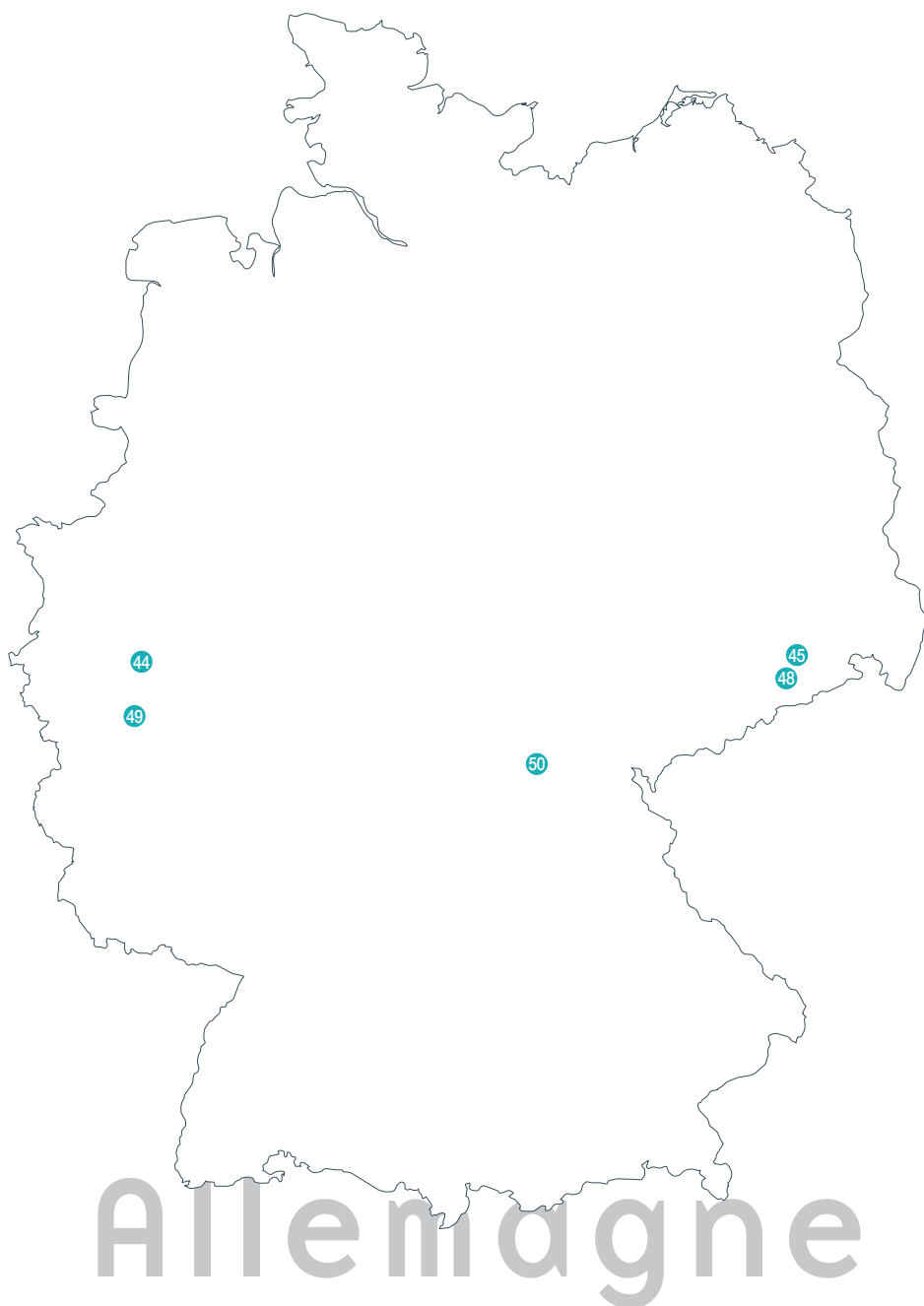
juste valeur des immeubles  
de placement en exploitation  
en Belgique

## + 40 %

croissance du portefeuille  
de logement des seniors en  
juste valeur en 2013/2014



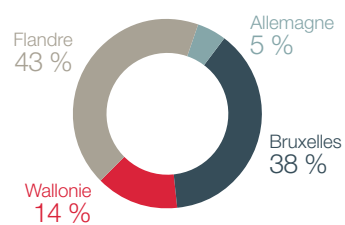
# Bruxelles



38 Mio €

juste valeur des  
immeubles de placement  
en exploitation en  
Allemagne

#### Répartition géographique





# LOGEMENT DES SENIORS

## 1 - Château Chenois



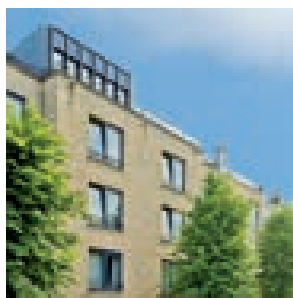
- Chemin des Postes 260 - 1410 Waterloo
- Année de construction / rénovation : 1985 - 2009
- Situation : « Château Chenois » est situé au cœur d'un quartier très agréable et vert entre le chemin des Postes, la rue Bruyère-Saint-Jean et l'avenue Beau Vallon.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose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

## 2 - New Philip



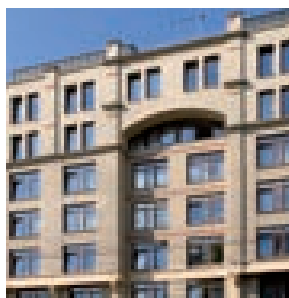
- Avenue Monte-Carlo 178 - 1190 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1999
- Situation : « New Philip » est situé entre l'avenue de Monte-Carlo, le rond-point de Monaco et la chaussée de Bruxelles.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).

## 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'Alsemberg et à proximité de la chaussée Bara.
- Exploitant : Une entité du groupe Orpea (emphytéose de 30 ans).

## 6 - Résidence Augustin



- Chaussée d'Alsemberg 305 - 1190 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2006
- Situation : « Résidence Augustin » est située à l'angle de la chaussée d'Alsemberg 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 Sint-Niklaas
- Année de construction / rénovation : 1997
- Situation : « Ennea » est situé dans la ville de Sint-Niklaas, le long de la Lepelhoekstraat, dans un quartier résidentiel.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).

## 8 - Kasteelhof



- Steenweg van Aalst 110 - 9200 Dendermonde
- Année de construction / rénovation : 1994
- Situation : « Kasteelhof » est situé dans la ville de Dendermonde, 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



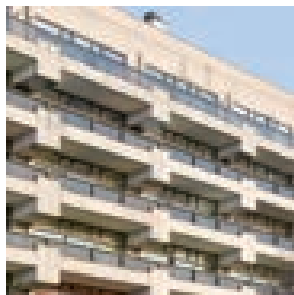
- Schellebellestraat 8 - 8570 Anzegem/Ingooigem
- Année de construction / rénovation : 1997 - 2001
- Situation : « Wielant » est situé dans un quartier verdoyant de la commune de Ingooigem (Anzegem).
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).

## 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



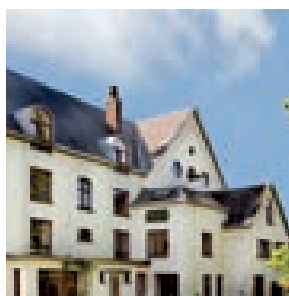
- Rue Duysburgh 21 - 1090 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1987 - 2008
- Situation : « Résidence Aux Deux Parcs » est située dans une zone résidentielle et verdoyante de Jette, entre le parc de la Jeunesse et le Square Léopold, à environ 300 mètres de l'hôpital Brugmann.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).

### 15 - Résidence l'Air du Temps



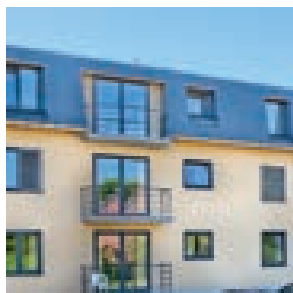
- Rue des Haisses 60 - 4032 Chênée
- Année de construction / rénovation : 1997 - 2008
- Situation : Cette résidence est juchée sur une colline, en plein milieu de la nature, et cela malgré sa proximité avec la ville de Liège.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).

### 16 - Au Bon Vieux Temps



- Rue de Corbais 14 - 1435 Mont-Saint-Guibert
- Année de construction / rénovation : 1988 - 2006
- Situation : Cette résidence 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



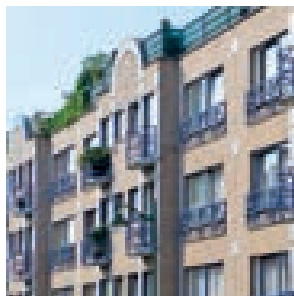
- Oude Geelsebaan 33 - 2431 Veerle-Laakdal
- Année de construction / rénovation : 1988 - 2005
- Situation : « Op Haanven » est situé dans le centre de la commune de Veerle-Laakdal.
- Exploitant : Une entité du groupe Senior Living Group (emphytéose de 27 ans).

### 18 - Résidence Exclusiv



- Rue Jean-Baptiste Desmeth 50 - 1140 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1993 - extension en 2012
- Situation : Cette résidence 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 : Cette résidence 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 : Cette maison de repos 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 : Cette maison de repos 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



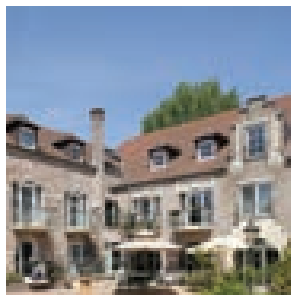
- Venelle du Bois de la Pierre 20 - 1300 Wavre
- Année de construction / rénovation : 1955 - 1987 - extension en 2012
- Situation : Cette résidence se situe à Wavre.
- Exploitant : Pierre Invest SA (emphytéose de 27 ans).

## 28 - Buitenhof



- Papestraat 24 - 2930 Brasschaat
- Année de construction / rénovation : 2005 - 2008
- Situation : Cette maison de repos 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
- Situation : Cette résidence se situe dans une zone verdoyante aux alentours d'Asse dans le Brabant flamand.
- Exploitant : Une entité du groupe Soprim@ (emphytéose de 27 ans).

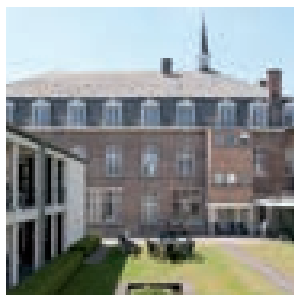
## 30 - Koning Albert I



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



### 31 - Eyckenborch



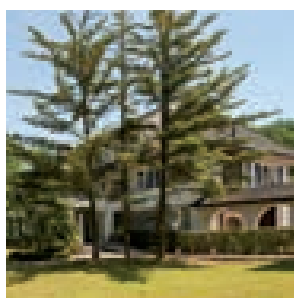
- Bronnenweg 2 - 1755 Gooik
- Année de construction / rénovation : 1993/1994 - 2003/2004 - extension en 2014
- Situation : Cette résidence se situe dans le centre de Gooik (Brabant flamand).
- Exploitant : Une entité du groupe Soprim@ (emphytéose de 27 ans).

### 32 - Rietdijk



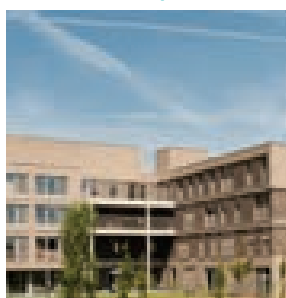
- Bolwerkstraat 7 - 1800 Vilvoorde
- Année de construction / rénovation : 1996
- Situation : Cette résidence se situe dans le centre de Vilvoorde (Brabant flamand).
- Exploitant : Une entité du groupe Soprim@ (emphytéose de 27 ans).

### 33 - Marie-Louise



- Zijp 157 - 1780 Wemmel
- Année de construction / rénovation : 1960 - 1970
- Situation : Cette résidence 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 - Larenschhof



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

### 36 - Ter Venne



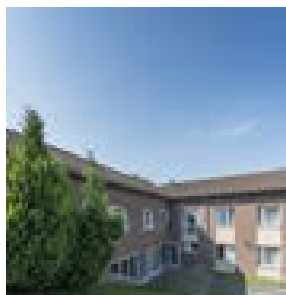
- Vennelaan 21 - 9830 Sint-Martens-Latem
- Année de construction / rénovation : 2011 - 2012
- Situation : « Ter Venne » est située dans le quartier résidentiel verdoyant d'Elsakker.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonea (emphytéose de 30 ans).

### 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
- 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



- Brusselsesteenweg 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



- Zijo 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



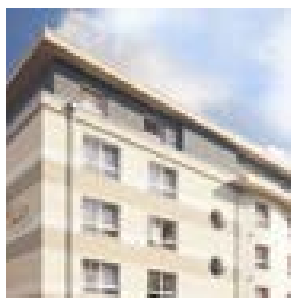
- Rustoordlei 77 - 2930 Brasschaat
- Année de construction / rénovation : 1979 - 2013
- Situation : «Salve» est situé dans un quartier résidentiel à Brasschaat.
- Exploitant : Une entité du groupe Armonia (emphytéose de 27 ans).

#### 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



- Romeinsesteenweg 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



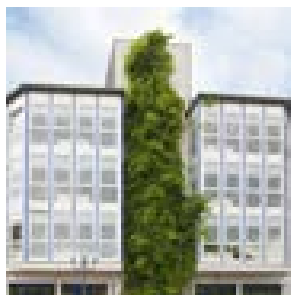
- Lieve Moenssenslaan 3 - 3650 Dilsen-Stokkem
- Année de construction / rénovation : 1986 - 2007
- Situation : «Huize Lieve Moenssens» est situé à proximité immédiate d'un quartier résidentiel à Dilsen-Stokkem, à quelques kilomètres de Maasmechelen Village.
- Exploitant : Une entité du groupe Soprim@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

#### 48 - SZ AGO Kreischa



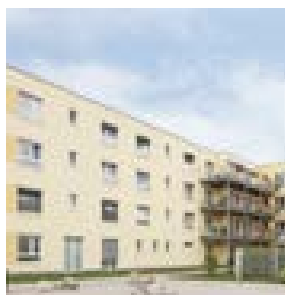
- Dresdner Strasse 4-6 - 01731 Kreischa - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 2011
- Situation : «AGO Kreischa» est situé le long du parc central de Kreischa, à une dizaine de kilomètres de Dresde.
- Exploitant : Une entité du groupe AGO (bail à long terme de 25 ans).

#### 49 - Haus Dottendorf



- Hinter Hoben 179 - 53129 Bonn - Allemagne
- Année de construction / rénovation : 1994
- Situation : « Haus Dottendorf » 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 Tirlemont
- Situation : Terrain 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 : Le site sera exploité par une entité du groupe Oase.

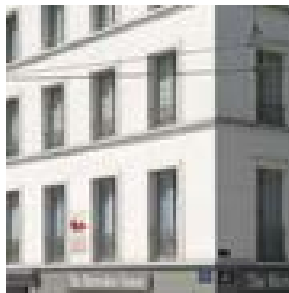
# IMMEUBLES À APPARTEMENTS

## 1 - Tervueren 13 A/B



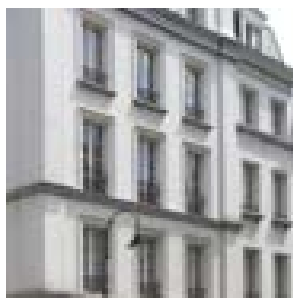
- Avenue de Tervueren 13 A/B  
Avenue des Celtes 4-10 -  
1040 Bruxelles
- Année de construction / rénovation :  
1990 - 1995
- Situation : Immeuble situé à  
proximité du quartier européen de  
Bruxelles, à l'angle de l'avenue de  
Tervueren et de l'avenue des Celtes.
- Descriptif : Immeuble comprenant  
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



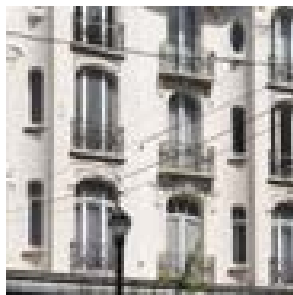
- Rue de Laeken 89-117-119-123-125 -  
Rue du Cirque 25-29 - Rue du Pont  
Neuf 3-3A - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation :  
1993
- Situation : Centre-ville à proximité de  
la place de Brouckère et du Théâtre  
Royal Flamand, de la Grand-  
Place de Bruxelles et du centre  
d'affaires situé boulevard Albert II,  
et bénéficiant d'une vue imprenable  
sur les jardins du Pont-Neuf.
- Descriptif : Plusieurs immeubles et  
maisons résidentielles dessinés par  
différents architectes européens  
et comprenant 42 appartements,  
des espaces commerciaux et de  
bureaux.

## 4 - Le Bon 24-28



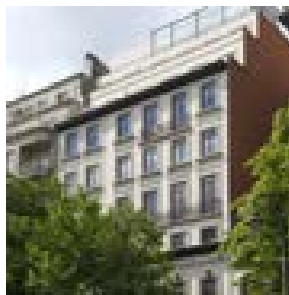
- Rue Philippe le Bon 24-28 -  
1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation :  
1990
- Situation : Immeuble situé dans  
le quartier de la rue de la Loi et  
du boulevard du Régent, proche  
des institutions européennes et du  
quartier Léopold.
- Descriptif : Immeuble comprenant  
15 appartements répartis sur  
6 niveaux.

## 5 - Lombard 32



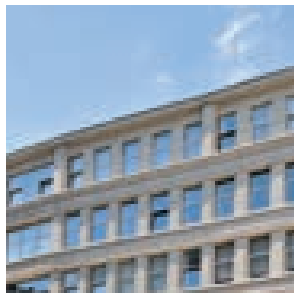
- Rue du Lombard 32 -  
1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation :  
1995
- Situation : Immeuble situé près de  
la Grand-Place de Bruxelles, au  
coin de la rue du Lombard et de la  
rue de l'Etuve, dans un quartier très  
touristique et vivant de la capitale.
- Descriptif : Immeuble comprenant  
13 appartements répartis sur  
7 niveaux et un rez commercial. La  
façade de l'immeuble est classée  
par la ville de Bruxelles à partir du  
1<sup>er</sup> 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)  
comportant 3 appartements, un  
espace polyvalent et des espaces  
de bureaux ainsi qu'une maison  
d'habitation unifamiliale située à  
l'arrière, rue Jordaens.

### 7 - Place du Samedi 6-10



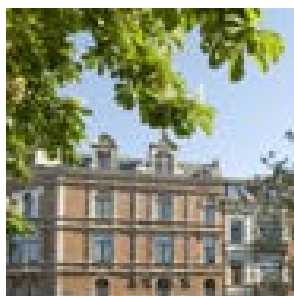
- Place du Samedi 6-10 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : partiellement rénové en 2004
- Situation : Immeuble situé en plein centre touristique, près du Vieux Marché aux Poissons de Bruxelles et de la Grand-Place.
- Descriptif : Immeuble comprenant 24 appartements répartis sur 6 niveaux, ainsi qu'un rez et un 1<sup>er</sup> 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



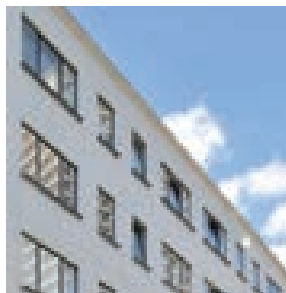
- Avenue de Tervueren 103 - 1040 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1990 (rénovation) - 1995 (rénovation), 2011 (partiellement rénové)
- Situation : Immeuble situé à l'angle de la rue de l'Armée et de l'avenue de Tervueren.
- Descriptif : Ensemble comprenant 6 appartements et un espace 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.

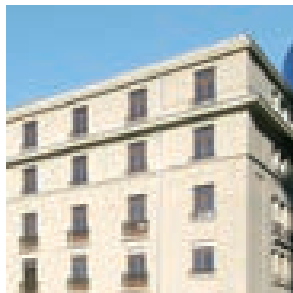
### 12 - Rue Haute



- 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



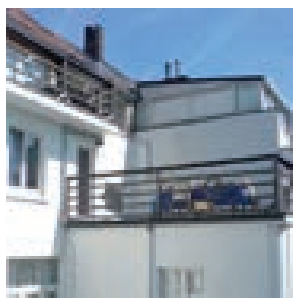
- Chaussée d'Etterbeek 62 - 1040 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2006
- Situation : Immeuble situé au cœur du quartier Léopold et à proximité des institutions européennes et de la gare de Schuman.
- Descriptif : Immeuble de prestige comprenant 57 appartements répartis sur 7 niveaux et un rez commercial.

### 14 - Churchill 157



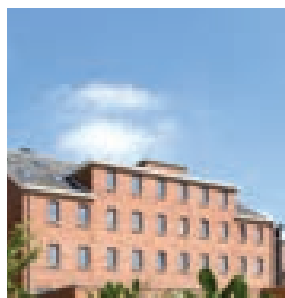
- Avenue Winston Churchill 157 - 1180 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1974 - partiellement rénové en 2011 et 2012
- Situation : Immeuble situé dans le quartier Churchill/Molière à Uccle et offrant une vue sur le parc Montjoie, dont l'accès est possible depuis le jardin privatif.
- Descriptif : 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<sup>ème</sup> 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<sup>ème</sup> siècle dans lesquelles Aedifica détient les numéros 237 (4 appartements et une conciergerie répartis sur 5 niveaux) ; 239/241 (copropriété dans laquelle Aedifica détient 9 appartements répartis sur 4 et 5 niveaux) ; 266 (copropriété dans laquelle Aedifica détient 3 appartements répartis sur 3 niveaux) et 272 (5 appartements répartis sur 4 niveaux).

### 16 - Edison



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

### 17 - Verlaine/Rimbaud/Baudelaire



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

### 18 - Ionesco



- Boulevard de la Meuse 81 - 5100 Jambes
- Année de construction / rénovation : 2004
- Situation : Immeuble situé dans la commune de Jambes au sud de Namur, dans un quartier résidentiel à proximité des grands axes.
- Descriptif : Immeuble comprenant 10 appartements répartis sur 7 niveaux.

### 19 - Musset



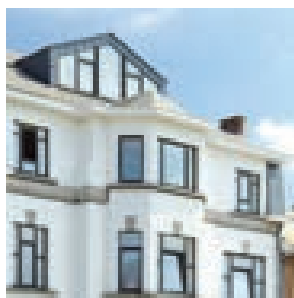
- Rue Henri Bles 140 - 5000 Namur
- Année de construction / rénovation : 2002
- Situation : Immeuble situé dans la commune de Salzinnes, à proximité du centre de Namur.
- Descriptif : Immeuble comprenant 6 appartements et un espace de bureaux, répartis sur 4 niveaux.

### 20 - Giono & Hugo



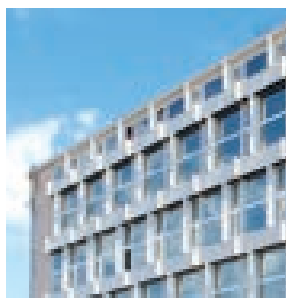
- Rue Capitaine Jomouton 30-32 - 5100 Jambes
- Année de construction / rénovation : 2004 - 2005
- Situation : Complexe situé dans la commune de Jambes au sud de Namur, dans un quartier résidentiel à proximité des grands axes.
- Descriptif : 2 immeubles résidentiels attenants de configuration et de finition quasi identiques, comprenant 15 appartements répartis sur 4 niveaux.

### 21 - Antares



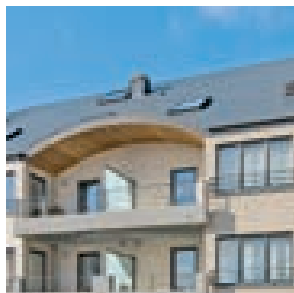
- Rue Champêtre 46 - 5100 Jambes
- Année de construction / rénovation : 1956 - 1994
- Situation : Immeuble situé dans la commune de Jambes au sud de Namur, dans un quartier résidentiel à proximité des grands axes.
- Descriptif : Maison de rapport composée de 7 appartements répartis sur 4 niveaux.

### 22 - Ring



- Plantin en Moretuslei 107-115 - 2018 Anvers
- Année de construction / rénovation : 1993 - 1994 (rénovation)
- Situation : Complexe situé à côté des accès routiers qui mènent au centre d'Anvers, à faible distance du Ring, mais aussi du quartier diamantaire, de la gare centrale d'Anvers et des bureaux de la Kievitplein.
- Descriptif : Complexe en 2 parties dont la première partie comprend des commerces et un hôtel, et la deuxième partie est détenue en copropriété, dans laquelle Aedifica détient 87 appartements.

### 23 - Résidence Gauguin et Manet



- Rue du Wäschbour 22-24 - 6700 Arlon
- Année de construction / rénovation : 2007
- Situation : Immeuble situé dans un nouveau lotissement à moins d'un km du centre d'Arlon.
- Descriptif : Immeuble comprenant 35 appartements résidentiels répartis sur 2 blocs comportant chacun 4 niveaux hors sol.

### 24 - Résidence de Gerlache



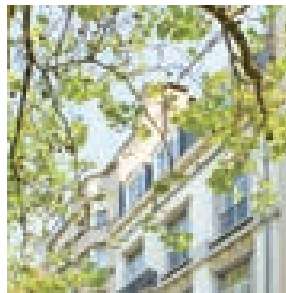
- Chaussée de Louvain 710-732 - 1030 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2011
- Situation : Immeuble situé à mi-chemin entre le quartier européen et l'OTAN.
- Descriptif : Immeuble à basse énergie comprenant 75 appartements résidentiels répartis sur 5 niveaux, 4 commerces et un espace pour 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



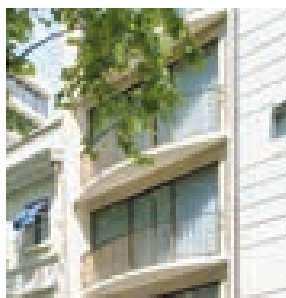
- Avenue Louise 130 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : fin du 19<sup>ème</sup> siècle - 1996
- Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.
- Descriptif : Immeuble comprenant 9 appartements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

## 27 - Louise 135



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

## 28 - Louise 270



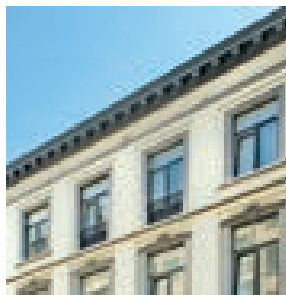
- Avenue Louise 270 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1996 - rénovation de 10 appartements en 2012
- Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.
- Descriptif : Immeuble comprenant 14 appartements meublés et un petit rez commercial.

## 29 - Vallée 48



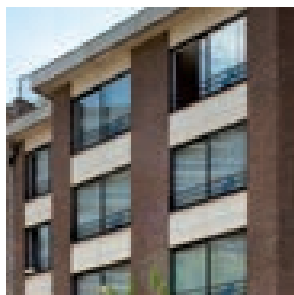
- Rue de la Vallée 48 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1993
- Situation : Immeuble situé dans un quartier agréable et verdoyant à proximité de l'avenue Louise, de l'abbaye de la Cambre et de la place Flagey.
- Descriptif : Immeuble comprenant 6 appartements meublés.

## 30 - Livourne 16-18



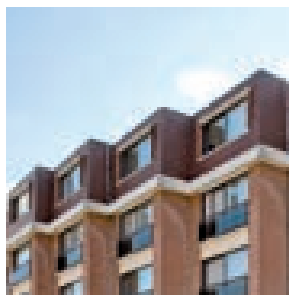
- Rue de Livourne 16-18 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2004
- Situation : Immeuble situé entre la chaussée de Charleroi et l'avenue Louise, à proximité du goulet Louise et de ses nombreux commerces de luxe.
- Descriptif : Bien composé de 2 maisons attenantes comprenant, au total, 16 appartements meublés.

### 31 - Freesias



- Allée des Freesias 18 - 1030 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1990
- Situation : Immeuble situé dans le « Quartier des fleurs » à Schaerbeek à proximité de l'Otan, des zones industrielles de Diegem et de l'Aéroport de Zaventem.
- Descriptif : Immeuble comprenant 37 appartements meublés.

### 32 - Héliotropes



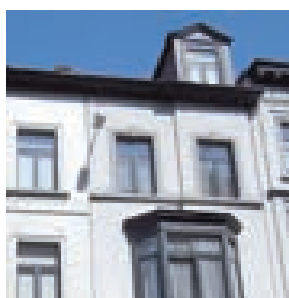
- Avenue des Héliotropes 35 - 1030 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1979
- Situation : Immeuble situé dans le « Quartier des fleurs » à Schaerbeek à proximité de l'Otan, des zones industrielles de Diegem et de l'Aéroport de Zaventem.
- Descriptif : Immeuble comprenant 25 appartements meublés.

### 33 - Livourne 20-24



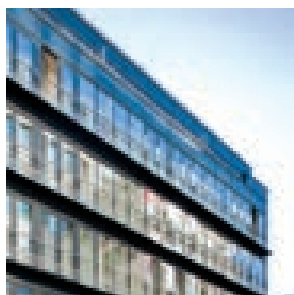
- Rue de Livourne 20-24 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Immeuble situé entre la chaussée de Charleroi et l'avenue Louise, à proximité du goulet Louise et de ses nombreux commerces de luxe.
- Descriptif : Bien composé de 2 maisons attenantes comprenant, au total, 15 appartements meublés.

### 34 - Livourne 14



- Rue de Livourne 14 - 1050 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Immeuble situé entre la chaussée de Charleroi et l'avenue Louise, à proximité du goulet Louise et de ses nombreux commerces de luxe.
- Descriptif : Immeuble comprenant 3 appartements meublés.

### 35 - Résidence Chamaris



- Rue d'Arlon 39 - 1000 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 2010
- Situation : Immeuble situé au cœur du « Quartier Léopold », qui constitue le premier quartier d'affaires de Bruxelles et à côté des principales institutions de l'Union européennes.
- Descriptif : Immeuble comprenant 23 appartements meublés et 1 rez commercial.

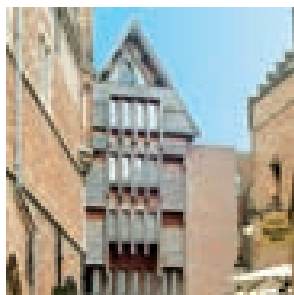
### 36 - Stephanie's Corner



- 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.

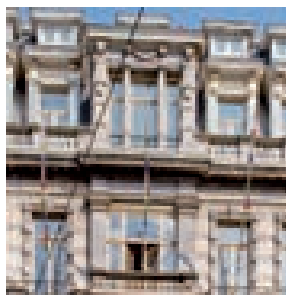
# HÔTELS ET AUTRES

## 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 de 178 chambres (après intégration de l'hôtel De Tassche, acquis en juillet 2008) et 8 salles de séminaires, composé d'un corps central et de 3 bâtiments annexes équipés pour l'hôtellerie. L'exploitation de l'ensemble 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 comprenant 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 de l'ensemble du complexe a été cédée au « Groupe Martin's Hotels » qui se charge de la gestion (emphytéose de 36 ans).

## 4 - Bara 124-126



- Rue Bara 124-126 - 1070 Bruxelles
- Année de construction / rénovation : 1963
- Situation : Immeuble situé dans le quartier du triangle à Anderlecht, entre la chaussée de Mons et la gare du Midi.
- Descriptif : Immeuble semi-industriel à usage de bureaux, de salle d'exposition et de stockage, répartis sur 5 niveaux.

## 5 - Corbais 18



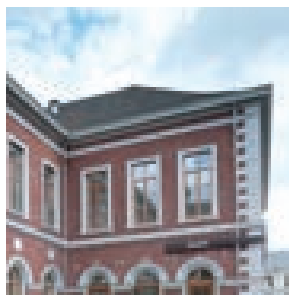
- Rue de Corbais 18 - 1435 Mont-Saint-Guibert
- Année de construction / rénovation : -
- Situation : Villa adjacente à la maison de repos Au Bon Vieux Temps.
- Descriptif : Corbais 18 est une villa située sur un terrain à bâtir de 26,5 ares, adjacent à la maison de repos Au Bon Vieux Temps. Le site est destiné à être intégré à la maison de repos Au Bon Vieux Temps.

## 6 - Carbon



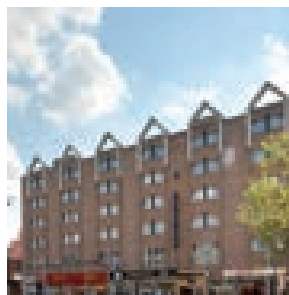
- Europalaan 38 - 3600 Genk
- Année de construction / rénovation : 2008
- Situation : Hôtel design 4 étoiles situé au cœur de la ville de Genk.
- Descriptif : Hôtel comprenant 60 chambres et suites, un restaurant et un des plus beaux centres de spa de Belgique. L'exploitation de l'ensemble du complexe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

## 7 - 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).

## 8 - Ecu



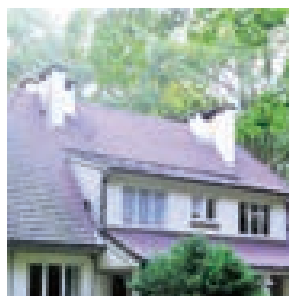
- Europalaan 46 - 3600 Genk
- Année de construction / rénovation : 1992
- Situation : Hôtel budget de très bonne qualité dans le centre-ville de Genk.
- Descriptif : L'hôtel comprend 51 chambres et l'exploitation a été cédée à « Different Hotel Group » qui se charge de la gestion (emphytéose de 27 ans).

## 9 - Eurotel



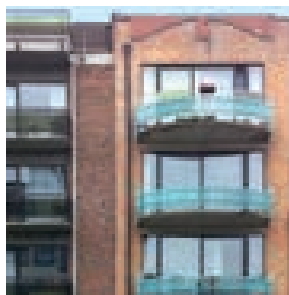
- Koning Albertlaan 269 - 3620 Lanaken
- Année de construction / rénovation : 1987 - 2007 - 2010
- Situation : Hôtel 4 étoiles situé à Lanaken, à proximité immédiate du centre-ville de Maastricht.
- Descriptif : Hôtel comprenant 79 chambres qui ont toutes été rénovées récemment, un restaurant et un centre 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).

## 10 - 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.

## 11 - 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.

## 12 - 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. Rapport des experts<sup>1</sup>

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur du patrimoine d'Aedifica en date du 30 juin 2014.

Aedifica a confié aux experts la mission de déterminer la valeur d'investissement et la juste valeur du portefeuille. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports ainsi que des directives des International Valuation Standards émis par l'IVSC.

Nous avons agi en qualité d'expert indépendant. Les experts disposent d'une qualification pertinente et reconnue et ont une expérience récente pour la situation et le type d'immeubles concernés.

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

La juste valeur du portefeuille s'élève à 784.980.188 € au 30 juin 2014, dont 765.789.250 € pour les immeubles de placement en exploitation. Actuellement, les loyers contractuels s'élèvent à 45.714.101 € ce qui correspond à un rendement locatif initial de 5,97 %<sup>2</sup> 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 46.724.169 €, soit un rendement locatif initial de 6,10 %<sup>3</sup> par rapport à la juste valeur des immeubles en exploitation.

Dans le contexte d'un reporting conforme aux International Financial Reporting Standards, nos évaluations reflètent la juste valeur

- La juste valeur ou fair value est définie par 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 ces conditions sont remplies si l'on respecte la définition de la valeur de marché. Par ailleurs, la valeur de marché doit en outre refléter les contrats de location en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou cash-flow), ainsi que des hypothèses raisonnables quant aux revenus locatifs potentiels et les frais envisagés.
- Les frais d'actes nécessitent dans ce contexte une adaptation aux frais de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions, les experts agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : le « fiscal engineering » étant en grande partie appliqué sous diverses formes (d'ailleurs parfaitement légales), implique que l'impact des frais de tran-

saction sur d'importants immeubles d'investissement dont la valeur dépasse 2,5 millions € est limité à 2,5 %. La valeur d'investissement correspond dès lors à la fair value plus 2,5 % de frais d'actes. La fair value est dès lors calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025.

Les objets situés sous ce seuil de 2,5 millions € restent assujettis aux droits d'enregistrement d'usage et leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais tenant compte des baux en cours. Dans ce cas précis et pour de l'immobilier résidentiel, la juste valeur tient compte de la plus-value potentielle en cas de vente par appartement.

**Patrizia Tortolani**, MRICS,  
de Crombrughe & Partners SA  
le 20 août 2014

**Céline Janssens**, MRE, MRICS, et  
**Katrien Van Grieken**, MRE,  
Stadim SCRL le 21 août 2014

**Dr. Henrik Baumunk** et  
**Andreas Polter**,  
CBRE GmbH le 25 août 2014

# 785 Mio €

**Juste valeur du portefeuille**

1. Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de de Crombrughe & Partners SA, Stadim SCRL et CBRE GmbH.

2. 5,94 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

3. 6,07 % par rapport à la juste valeur des immeubles de placement en exploitation augmentée du goodwill sur les appartements meublés et du mobilier.

# AEDIFICA EN BOURSE



---

50,00 €

cours de bourse  
de fin d'exercice



88 %

free float

10.249.117

nombre total d'actions  
cotées en bourse depuis  
le 2 juillet 2014

508 Mio €

capitalisation boursière  
de fin d'exercice

# AEDIFICA EN BOURSE

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

## 4<sup>ème</sup>

sicafi en termes de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement

## 50,00 €

cours de bourse du 30 juin 2014

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 REIT Overview » (publié chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica est actuellement la 4<sup>ème</sup> sicafi en termes de juste valeur du portefeuille d'immeubles de placement (5<sup>ème</sup> au 30 juin 2013). Par ailleurs, en termes de volume moyen échangé en Bourse, Aedifica se classe à la 4<sup>ème</sup> place avec un volume moyen journalier de 410 k€ sur les douze derniers mois, en forte amélioration par rapport à la situation qui prévalait avant la dernière 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 deux augmentations de capital en espèces avec droit de préférences :

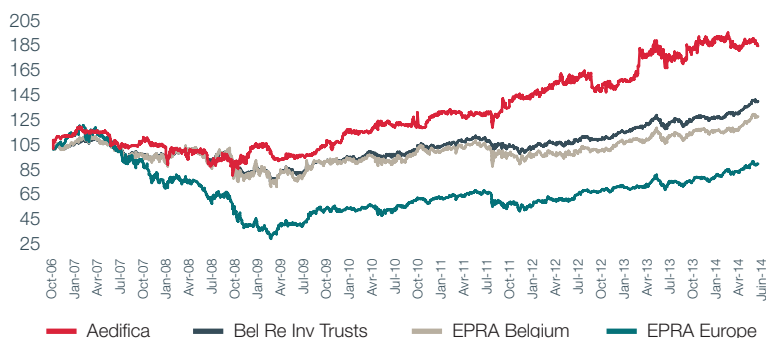
- 15 octobre 2010 : émission de 2.013.334 actions nouvelles à un prix de souscription de 33,45 € par action, pour un montant brut de 67 millions €.
- 7 décembre 2012 : émission de 2.697.777 actions nouvelles à un prix de souscription de 37,00 € par action, pour un montant brut de 99,8 millions €.

Au 30 juin 2014, Aedifica est reprise dans l'indice Bel Re Inv Trusts avec une pondération de 6,74 % et dans le Bel Mid Index<sup>1</sup> avec une pondération de 2,80 %.

Sur base du cours de Bourse du 30 juin 2014 (50,00 €), l'action Aedifica présente :

- Une prime de 18 % par rapport à l'actif net par action hors impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier ;
- Une prime de 29 % par rapport à l'actif net par action après impact IAS 39 sur base de la juste valeur du portefeuille immobilier.

## Comparaison – indices en total return Du 23 octobre 2006 (IPO) au 30 juin 2014



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](http://www.EPRA.com)).

Entre la date de l'introduction en Bourse (après déduction des coupons qui représentaient les droits de préférence dans le cadre des augmentations de capital du 15 octobre 2010 et du 7 décembre 2012) et le 30 juin 2014, le cours de l'action Aedifica a augmenté de 34,5 %, tandis que les indices Bel Mid Index et EPRA Europe<sup>2</sup> ont respectivement chuté de 0,1 % et de 33,1 % 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 2013/2014 s'élève à 1,90 € 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), 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 2013/2014 sera payé à partir du 31 octobre 2014.

Aedifica étant une sicafi 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 1,6150 €.

### Action Aedifica

	30 juin 2014	30 juin 2013
Cours de Bourse de clôture (en €)	50,00	47,50
Actif net par action (sur base de la juste valeur) après répartition du dividende 2012/2013 hors IAS 39 (en €)	42,47	40,23
Prime (+)/Décote (-) (sur base de la juste valeur) hors impact IAS 39	17,7 %	18,1 %
Actif net par action (sur base de la juste valeur) après répartition du dividende 2012/2013 y compris IAS 39 (en €)	38,74	36,95
Prime (+)/(-) Décote (sur base de la juste valeur) après impact IAS 39	29,1 %	28,5 %
Capitalisation boursière	508.108.250	469.863.018
Free float <sup>1</sup>	88,17 %	88,17 %
Nombre total d'actions cotées <sup>5</sup>	10.162.165	9.874.985
Dénominateur pour le calcul de l'actif net par action	10.249.083	9.902.998
Volume journalier moyen	7.581	10.508
Vélocité <sup>2</sup>	19,5 %	30,5 %
Dividende brut par action (en €) <sup>3</sup>	1,90	1,86
Rendement brut en dividende <sup>4</sup>	3,8 %	3,9 %

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. 2013/2014 : dividende proposé à l'assemblée générale ordinaire.

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

5. Hors 86.952 actions admises à la cotation le 2 juillet 2014.

### Nombre d'actions

	30 juin 2014	30 juin 2013
Nombre d'actions en circulation <sup>1</sup>	10.249.083	9.902.998
Nombre total d'actions	10.249.117	9.903.690
Nombre total d'actions cotées en bourse <sup>2</sup>	10.162.165	9.874.985
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	9.917.093	8.715.370
Nombre de droits au dividende <sup>3</sup>	10.249.083	8.715.339

1. Après déduction des actions propres.

2. Hors 86.952 actions admises à la cotation le 2 juillet 2014.

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

88 %  
free float

### 3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5 % du capital (situation au 30 juin 2014, basée sur le nombre d'actions détenues par les actionnaires concernés au 15 octobre 2010). Les déclarations de transparence ainsi que les chaînes de contrôle sont disponibles sur le site web d'Aedifica. A la date d'arrêté du présent rapport (9 septembre 2014), la société n'a reçu aucune déclaration de transparence présentant une situation postérieure à celle du 15 octobre 2010.

#### Actionnaires

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



**SZ AGO Kreischa**  
Logement des seniors -  
Kreischa (Allemagne)







## 4. Agenda de l'actionnaire<sup>1</sup>

Assemblée générale ordinaire 2014	24 octobre 2014
Mise en paiement du dividende - Coupon relatif à l'exercice 2013/2014	
— Date de détachement du coupon (« ex-date »)	29 octobre 2014
— Date d'arrêté (« record date »)	30 octobre 2014
— Date de paiement du dividende (« payment date »)	A partir du 31 octobre 2014
Déclaration intermédiaire	13 novembre 2014
Rapport financier semestriel 31.12.2014	24 février 2015
Déclaration intermédiaire	12 mai 2015
Communiqué annuel	3 septembre 2015
Rapport financier annuel 2014/2015	23 septembre 2015
Assemblée générale ordinaire 2015	23 octobre 2015
Dividende - Coupon relatif à l'exercice 2014/2015 (« ex-date »)	28 octobre 2015

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

1. Ces dates sont sous réserve de modification.

# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE



---

**11** membres  
du conseil d'administration



**5** indépendants  
sur 11 administrateurs

**3** comités  
du conseil d'administration

**36 %**  
ratio de mixité du conseil  
d'administration

# 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.

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](http://www.aedifica.be)). Cette charte a été adaptée pour la dernière fois le 30 mars 2012.

## 1. Code de référence

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

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

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



« Aedifica adhère aux principes du Code de gouvernance d'entreprise 2009 publié le 12 mars 2009, tout en prenant en considération les spécificités de la société. »

Jean-Louis Duplat

## 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 2014) par :

- La loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement ;
- Le Code belge 2009 de gouvernance d'entreprise.

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

La méthodologie COSO s'organise autour de cinq composants :

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

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 ;

- 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 11 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 :

- 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, et d'un comité d'investissement dont les rôles sont décrits ci-dessous.
- Conformément à l'article 39 § 2 de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, le CEO et le CFO (dirigeants effectifs) sont en charge de la gestion journalière de la société ainsi que de la représentation conjointe de la société dans le cadre de cette gestion. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration. Les dirigeants effectifs sont responsables de la mise en place et de l'efficacité des mesures de contrôle interne et de gestion des risques.

- Principe 4 : L'organisation manifeste son engagement à attirer, former et fidéliser des collaborateurs compétents conformément aux objectifs :

La compétence des dirigeants effectifs et du personnel est assurée par la mise en place de processus de recrutement en fonction de profils définis et par l'organisation de formations adéquates. Aedifica s'attache à favoriser le développement personnel de ses collaborateurs en leur offrant un environnement de travail adapté à leurs besoins, motivant et confortable, en identifiant leurs talents, et en contribuant au renforcement de ceux-ci. Des plans de succession sont élaborés en fonction de l'évolution des plans de carrière des collaborateurs et des probabilités de départs temporaires (congrés de maternité, 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 abordant 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 la société cotée belge de référence investissant en immobilier résidentiel. 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. 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.

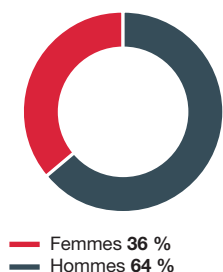
- Principe 8 : L'organisation intègre le risque de fraude dans son évaluation des risques susceptibles de compromettre la réalisation des objectifs :  
Toute tentative de fraude fait l'objet d'une analyse ad-hoc afin d'en atténuer les effets potentiels sur la société et d'éviter toute nouvelle tentative.
- 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 :
  - Conformément à la loi du 3 août 2012 susmentionnée, chaque transaction d'acquisition ou de cession de biens immobiliers peut être reconstituée quant à son origine, aux parties concernées, à sa nature, ainsi qu'au moment et au lieu où elle a été effectuée, sur base des actes notariés (acquisition directe ou par voie d'apport en nature, de fusion, de scission ou de scission partielle), et fait l'objet, préalablement à sa conclusion, d'un contrôle de conformité aux statuts de la société et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
  - La revue des écarts entre le budget et le réalisé, de façon mensuelle par les dirigeants effectifs, 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 : CEO et CFO, conjointement (ou, à défaut, deux administrateurs agissant conjointement), à l'exception des contrats de location des appartements ou des bureaux/commerces, pour lesquels des délégations spécifiques sont organisées ;
    - Approbation des factures : manager responsable et CEO (ou CFO), conjointement ;
    - Mise en paiement des factures : comptable en charge de la trésorerie et CFO (ou CEO), conjointement.
    - Une délégation spécifique est également organisée pour les opérations de trésorerie.

Ratio de mixité au sein du conseil d'administration







- 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 et l'auditeur interne. Vu les exigences d'indépendance, et compte tenu du principe de proportionnalité, Aedifica a choisi la voie de l'externalisation de la mission d'audit interne en la confiant à un consultant spécialisé.
- Principe 17 : L'organisation évalue et communique les faiblesses de contrôle interne en temps voulu aux parties chargées de prendre des mesures correctives, notamment aux dirigeants effectifs 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.

**Résidence Gaerveld**  
Logement des seniors - Hasselt (Belgique)



## 3. Structure de l'actionnariat

La structure de l'actionnariat telle qu'elle résulte des déclarations de transparence reçues est fournie dans la section « Aedifica en Bourse » du présent rapport financier annuel.

## 4. Conseil d'administration et comités

### 4.1 Composition actuelle du conseil d'administration

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

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 25 octobre 2013, les mandats d'administrateur suivants ont été renouvelés jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2016 :

- le mandat de Monsieur Jean Kotarakos, en qualité d'administrateur exécutif et
- le mandat de Monsieur Olivier Lippens, en qualité d'administrateur non-exécutif, représentant les actionnaires.

Au 30 juin 2014, Aedifica était administrée par un conseil d'administration composé de 11 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 7 hommes, soit un ratio de mixité de 36 % dépassant le seuil d'un tiers fixé par la loi pour l'exercice comptable qui démarrera le 1<sup>er</sup> juillet 2017.

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

Les mandats de Monsieur Jean-Louis Duplat, de Madame Galila Barzilai Hollander, de Madame Adeline Simont, de Services et Promotion de Lasne SA représentée par Monsieur Jacques Blanpain et de Insumat SA représentée par Madame Sophie Maes arriveront à échéance lors de l'assemblée générale ordinaire du 24 octobre 2014.

Monsieur Jean-Louis Duplat, administrateur indépendant depuis la création d'Aedifica, est arrivé au terme du second renouvellement de son mandat d'administrateur indépendant et perd, conformément aux dispositions de l'article 526ter du Code des sociétés, son statut d'administrateur indépendant le 24 octobre prochain.

Il sera proposé à cette assemblée générale ordinaire de :

- renouveler le mandat de Madame Adeline Simont,
- nommer Monsieur Eric Hohl en tant qu'administrateur non-exécutif,
- nommer Madame Sophie Maes en tant qu'administrateur indépendant,
- nommer Madame Hilde Laga en tant qu'administrateur indépendant.

En cas de nomination et d'accord de la FSMA, ils siégeront au conseil d'administration, avec un mandat courant jusqu'en octobre 2017.

### 1. Monsieur Jean-Louis Duplat

**Président - Administrateur indépendant**

Belge - 30.05.1937

32, avenue des Erables - 1640 Rhode-Saint-Genèse

— Début du 1<sup>er</sup> 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 néerlandais-belge Bencis - Administrateur d'Omega-Pharma SA - Administrateur de Brantano - Président honoraire de la Commission Bancaire et Financière et du Tribunal de Commerce de Bruxelles - Administrateur de la fondation d'utilité publique Fondation Hypocrate CHIREC.

### 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<sup>er</sup> mandat : 1<sup>er</sup> 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, Aedifica Invest Vilvoorde SA, Aedifica Invest Dilsen SA, De Stichel SA, Immo Dejoncker SA et Patrius Invest SA.

— Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Gérant Fish Affairs SPRL - Plusieurs fonctions et mandats au sein de diverses sociétés du groupe KBC, et notamment du groupe Almalin Real Estate SA et d'administrateur de Immolease-Trust SA - Avocat au Barreau de Bruxelles.



### 3. Monsieur Jean Kotarakos

**Administrateur - Chief Financial Officer**

**Dirigeant effectif**

Belge - 20.02.1973

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

— Début du 1<sup>er</sup> 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, Patrius Invest SA, Immo Dejoncker SA, Aedifica Invest Vilvoorde SA, De Stichel SA et Aedifica Invest Dilsen SA.

— 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.

**4. Madame Galila Barzilai Hollander**  
**Administrateur représentant les actionnaires**

Belge et israélienne - 13.01.1949

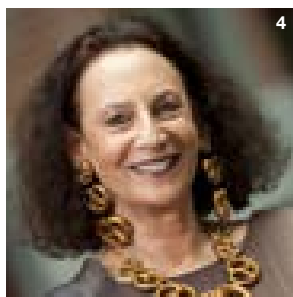
65A, chemin de Bas Ransbeck - 1380 Ohain

— Début du 1<sup>er</sup> mandat : 14 novembre 2005

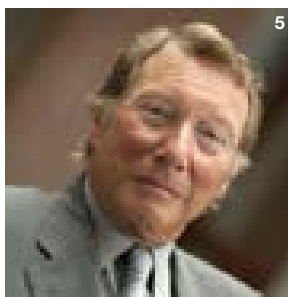
— Fin du mandat : Octobre 2014

— 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 : /



4



5

**6. Monsieur Jean Franken**  
**Administrateur indépendant**

Belge - 2.10.1948

30, avenue du Joli Mai - 1332 Genval

— Début du 1<sup>er</sup> mandat : 1<sup>er</sup> 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 Cofinimmo, Administrateur délégué de plusieurs sociétés d'investissements et développement immobilier dont Prifast SA et Igopex SA.

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

R.P.M. 0427.291.631

30, Clé des Champs - 1380 Lasne

— Début du 1<sup>er</sup> mandat : 14 novembre 2005

— Fin du mandat : Octobre 2014

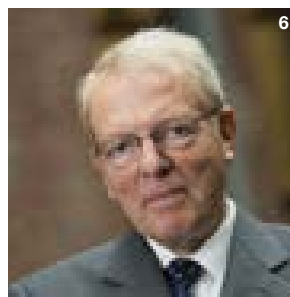
— Autres mandats ou fonctions actuels de la société : /

— 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.



6



7

**7. 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<sup>er</sup> 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.

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

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

**8. Serdiser SCA représentée par Monsieur Pierre Iserbyt**  
**Administrateur indépendant**

R.P.M. 0478.945.121

Siège social de la société :

42a, rue des Palais - 1030 Bruxelles

— Début du 1<sup>er</sup> mandat : 23 mars 2006

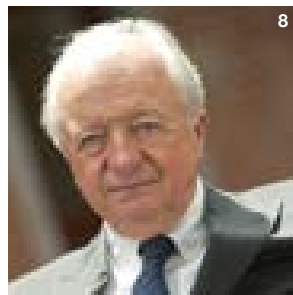
— Fin du mandat : Octobre 2015

— 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.



8



9



10



11

**10. Inumat SA représentée par Madame Sophie Maes**  
**Administrateur indépendant**

RPR 0437.119.216

9, Moutstraat - 9000 Gand

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

— Fin du mandat : Octobre 2014

— Autres mandats ou fonctions actuels de la société : Administrateur de Alides Projects SA, Orelia SA, Building Hotel Maes SA, Investera SA et Investpool SA, ACS Technics SA, Alides SA, Espace Belliard SA, Fonsny SA, Gindac SA, Immo Spa SA, Krekelendries SA, R. Maes SA, Paestum SA, Ghent Industrial Investment SA, Aalterpaint SA, Montea Management NV.

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

— Autres mandats ou fonctions actuels de la personne physique : CEO Group Maes, Advanced Computer Systems Technics SA, Investissement Leopold SA, Profin SPRL, Algemeene Bouw Maes SA, MAPP SCI, Imco SCI, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, BVS UPSI, BNP Paribas Fortis (Comité de gestion), Inumat SA, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening en huisvesting VZW, Building Hotel Maes SA.

— Mandats de la personne physique exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de Saturno SA, de Romano SA et de Bevalex SA, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, Messiah SA, Espace Belliard SA, Alides SA, Fonsny SA, R. Maes SA, Alides Projects SA, Krekelendries SA, Immo Spa SA.

**11. Madame Adeline Simont**  
**Administrateur**

Belge - 16.01.1960

36, Ancien Dieweg - 1180 Bruxelles

— Début du 1<sup>er</sup> mandat : 14 novembre 2005

— Fin du mandat : Octobre 2014

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

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



### 4.3 Rapport d'activité du conseil d'administration

Durant l'exercice 2013/2014, le conseil d'administration s'est réuni 10 fois pour discuter des points principaux suivants :

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

### 4.4 Comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a créé en son sein trois comités spécialisés : le comité d'audit, le comité de nomination et de rémunération et le comité d'investissement, ayant pour mission de l'assister et de le conseiller dans les domaines qu'ils traitent. Ces comités n'ont pas de pouvoir décisionnel mais ils ont un caractère consultatif et rapportent au conseil d'administration, qui prend ensuite les décisions.

#### 4.4.1 Comité d'audit

Légalement, Aedifica n'est pas obligée de mettre en place un comité d'audit, les tâches attribuées au comité d'audit<sup>1</sup> par la loi pouvant également être exercées par le conseil d'administration dans son ensemble. Néanmoins, le conseil d'administration a déjà décidé par le passé de créer en son sein un comité d'audit.

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

La composition actuelle du comité d'audit d'Aedifica et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la loi du 17 décembre 2008 concernant la création d'un comité d'audit au sein des sociétés cotées et des entreprises financières. Tous les membres du comité d'au-

dit possèdent l'expertise nécessaire exigée par la loi. Les administrateurs indépendants d'Aedifica répondent aux critères de l'article 526ter du Code des sociétés et à l'annexe A du Code 2009.

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

- **Re-Invest SA**, représentée par **Madame Brigitte Gouder de Beauregard**  
Président du comité  
Administrateur indépendant
- **Monsieur Jean-Louis Duplat**  
Administrateur indépendant
- **Madame Adeline Simont**  
Administrateur
- **Monsieur Olivier Lippens**  
Administrateur représentant les actionnaires

Durant l'exercice 2013/2014, le comité s'est réuni 4 fois. Le commissaire de la société a été entendu 2 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

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 €.



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.

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

- **Serdiser SCA représentée par**  
**Monsieur Pierre Iserbyt**  
Président du comité  
Administrateur indépendant
- **Re-Invest SA, représentée par**  
**Madame Brigitte Gouder de Beauregard**  
Administrateur indépendant
- **Madame Adeline Simont**  
Administrateur

Durant l'exercice 2013/2014, le comité s'est réuni 5 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 2013 ;
- revue de la rémunération des dirigeants effectifs ;
- préparation du rapport de rémunération au 30 juin 2013 ;
- organisation de la société.

#### 4.4.3 Comité d'investissement

Le comité d'investissement se compose des dirigeants effectifs et de 6 autres administrateurs dont 4 administrateurs indépendants et 2 administrateurs représentant les actionnaires, à savoir :

- **Serdiser SCA représentée par**  
**Monsieur Pierre Iserbyt**  
Président du comité  
Administrateur indépendant
- **Re-Invest SA, représentée par**  
**Madame Brigitte Gouder de Beauregard**  
Administrateur indépendant
- **Insumat SA représentée par**  
**Madame Sophie Maes**  
Administrateur indépendant
- **Services et Promotion de Lasne SA représentée par Monsieur Jacques Blanpain**  
Administrateur représentant les actionnaires
- **Monsieur Jean Franken**  
Administrateur indépendant
- **Monsieur Olivier Lippens (depuis la réunion du 6 mai 2013)**  
Administrateur représentant les actionnaires
- **Monsieur Stefaan Gielens**  
CEO
- **Monsieur Jean Kotarakos**  
CFO

Durant l'exercice 2013/2014, le comité s'est réuni 7 fois pour évaluer des opportunités d'investissement ; 58 dossiers ont ainsi été analysés par le comité. En outre, de nombreux échanges (électroniques ou téléphoniques) ont eu lieu entre les membres du comité lorsque l'organisation d'une réunion formelle ne se justifiait pas.

## 4.5 Présences des administrateurs et rémunération des administrateurs non exécutifs

### Présences aux réunions du conseil d'administration et des comités, et rémunérations y afférentes

Nom	Conseil d'administration	Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération	Comité d'investissement	Rémunération du mandat (€)	Jetons de présence (€)
Jean-Louis Duplat	9/10	4/4	-	-	13.600	10.850
Stefaan Gielens	10/10	-	-	7/7	-	-
Adeline Simont	9/10	4/4	5/5	-	11.330	14.850
Serdiser SCA représentée par Pierre Iserbyt	7/10	-	5/5	7/7	11.330	15.550
Re-Invest représentée par Brigitte Gouder de Beauregard	8/10	4/4	4/5	6/7	11.330	18.000
Services et Promotion de Lasne représentée par Jacques Blanpain	0/10	-	-	-	11.330	0
Jean Franken	10/10	-	-	3/3	11.330	10.900
Galila Barzilai Hollander	5/10	-	-	-	11.330	4.250
Jean Kotarakos	10/10	-	-	7/7	-	-
Inumat SA représentée par Sophie Maes	8/10	-	-	6/7	11.330	11.600
Olivier Lippens	8/10	4/4	-	6/7	11.330	14.800
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104.240</b>	<b>100.800</b>

## 4.6 Dirigeants effectifs

### 4.6.1 Composition

Le conseil d'administration n'a pas opté pour la création d'un comité de direction au sens du Code des sociétés. Au 30 juin 2014, les dirigeants effectifs sont composés de Monsieur Stefaan Gielens, CEO, et de Monsieur Jean Kotarakos, CFO.

Conformément à l'article 39 de la loi du 3 août 2012 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, le CEO et le CFO sont en charge de la gestion journalière de la société ainsi que de la représentation conjointe de la société dans le cadre de cette gestion. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration.

### 4.6.2 Rémunération

Voir le rapport de rémunération 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 19 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi. Les articles 523 et 524 du Code des sociétés sont totalement d'application, de même que l'article 18 de l'Arrêté royal précité.

Aucun conflit d'intérêt portant sur des transactions immobilières ne s'est présenté au cours de l'exercice 2013/2014. 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 »

Conformément à l'annexe B du Code belge de gouvernance d'entreprise, Monsieur Jean Kotarakos, CFO, exerce en outre la fonction de compliance officer. Celui-ci a notamment pour mission d'assurer le suivi du respect des règles portant sur les obligations de conduite et de déclaration rela-

tives 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'admi-

nistrateurs, 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 25 octobre 2013 a approuvé l'octroi aux dirigeants effectifs 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 30.000 € dont le montant net, après retenue du pré-compte professionnel, leur a permis d'acquérir 329 actions Aedifica chacun, à un prix unitaire correspondant au dernier cours de bourse de clôture connu multiplié par un facteur de 100/120<sup>ème</sup> conformément au commentaire 36/16 du Code des impôts sur le revenu, soit 42,32 € par action (ou encore un montant total de 13.922,19 €, identique pour le CEO et le CFO). Le CEO et le CFO se sont irrévocablement engagés à conserver ces actions au moins pendant une période de 2 ans, les actions étant ainsi rendues indisponibles pendant cette période. Les actions cédées par Aedifica faisaient partie du stock d'actions propres de la société.

Pour l'exercice suivant, il sera à nouveau proposé à l'assemblée générale de valider l'octroi aux dirigeants effectifs de droits d'acquérir définitivement des actions, pour un montant individuel brut de 80.000 € 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 2013/2014, 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 et le 25 août 2014 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<sup>er</sup> juillet 2011.

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'exercice 2013/2014, les membres du conseil d'administration percevront un montant total de 205.040 €.

- 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.

### 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 et du « long term incentive plan »), la rémunération variable (pour laquelle aucun droit de recouvrement au bénéfice de la société n'est prévu), le plan de pension (assurance

groupe à contributions définies et couvertures complémentaires), et les autres composantes de la rémunération (prime d'assurance pour couverture médicale et accidents du travail, avantages en nature liés à l'utilisation d'un véhicule de société). Les montants concernés sont présentés dans le tableau ci-dessous.

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 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 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 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

#### Rémunération totale pour l'exercice 2013/2014 (en €)

	Stefaan Gielens - CEO	Jean Kotarakos - CFO	Total
Rémunération fixe (conventions de management)	349.589	252.427	602.016
Rémunération fixe (« long term incentive plan »)	30.000	30.000	60.000
Rémunération variable	147.000	108.000	255.000
Plan de pension	51.085	32.047	83.132
Primes d'assurance	5.536	4.643	10.179
Avantages en nature	6.235	5.913	12.148
<b>Total</b>	<b>589.445</b>	<b>433.030</b>	<b>1.022.475</b>

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 (pondération de 25 %), la croissance du portefeuille immobilier (pondération de 25 %), les loyers (pondération de 10 %), la marge d'exploitation (résultat d'exploitation avant résultat locatif net) (pondération de 10 %), le taux d'occupation (pondération de 10 %) et la gestion des équipes (pondération de 20 %). Le conseil d'administration, lors de sa réunion du 25 août 2014, a estimé que les dirigeants effectifs avaient réalisé les objectifs qui leur avaient été fixés et a décidé d'attribuer 147.000 € au CEO et 108.000 € au CFO au titre de rémunération variable.

- En ce qui concerne l'exercice 2014/2015, la rémunération variable sera 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 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 (30 %), 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 (20 %).

- En ce qui concerne l'exercice 2015/2016, la rémunération variable sera égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension, sur base de critères d'attribution qui seront déterminés ultérieurement.

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

A titre d'information, le ratio entre la rémunération totale 2013/2014 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 membres des dirigeants effectifs, depuis leur entrée en fonction, un véhicule de société dont la charge annuelle en 2013/2014 pour la société a représenté (loyer et carburant) 20.000 € HTVA dans le cas du CEO et 15.000 € HTVA dans le cas du CFO. La société leur rembourse les frais professionnels exposés dans le cadre de leur fonction, et leur accorde depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2008 un remboursement forfaitaire de frais de représentation d'un montant mensuel de 300 €. Ils disposent également d'un pc et d'un gsm.

Au cours de l'exercice 2014/2015, la rémunération fixe des dirigeants effectifs sera indexée, comme prévu dans les conventions de management.

Les conventions de management conclues avec le CEO et le CFO prennent fin :

- En cas de renonciation à la convention par Aedifica moyennant un délai de préavis de 12 mois, prenant cours trois jours ouvrables après la notification du préavis par lettre recommandée ;
- Immédiatement en cas de faute grave du 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.

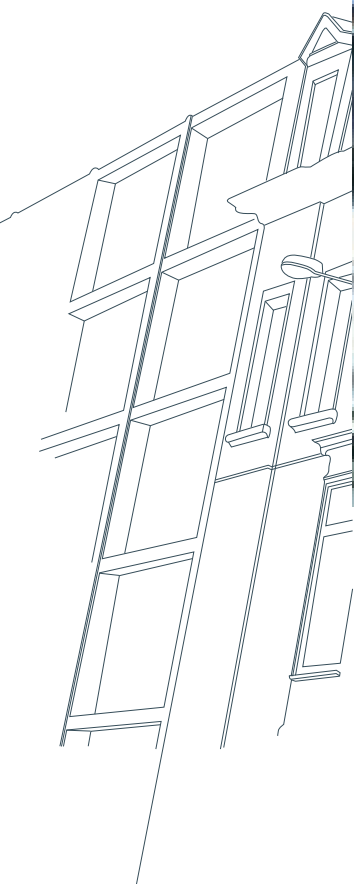
De plus, ces conventions prévoient des modalités de départ spécifiques en cas de changement de contrôle de la société, exposées dans la section 15.10 du rapport de gestion consolidé ci-joint.

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 FINANCIERS<sup>1</sup>







---

1. Les rapports financiers annuels, les rapports de gestion et du Commissaire concernant les exercices 2010/2011, 2011/2012 et 2012/2013 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](http://www.aedifica.be)). Ils peuvent également être obtenus sur simple demande au siège social.

# SOMMAIRE

<b>1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS 2013/2014</b>	<b>113</b>		
1.1 Compte de résultats consolidé	113		
1.2 État du résultat global consolidé	114		
1.3 Bilan consolidé	114		
1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé	116		
1.5 État consolidé de variation des capitaux propres	117		
1.6 Note annexes aux états financiers consolidés	119		
Note annexe 1 : informations générales	119	Note annexe 27 : goodwill	133
Note annexe 2 : méthodes comptables	119	Note annexe 28 : immobilisations incorporelles	134
Note annexe 3 : secteurs opérationnels	125	Note annexe 29 : immeubles de placement	135
Note annexe 4 : revenus locatifs	128	Note annexe 30 : projets de développement	137
Note annexe 5 : charges relatives à la location	128	Note annexe 31 : autres immobilisations corporelles	137
Note annexe 6 : récupération de charges immobilières	128	Note annexe 32 : actifs financiers non courants et autres passifs financiers non courants	137
Note annexe 7 : récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	128	Note annexe 33 : instruments de couverture	138
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 34 : créances commerciales	140
Note annexe 9 : charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	129	Note annexe 35 : créances fiscales et autres actifs courants	141
Note annexe 10 : autres recettes et dépenses relatives à la location	129	Note annexe 36 : trésorerie et équivalents de trésorerie	141
Note annexe 11 : frais techniques	129	Note annexe 37 : comptes de régularisation	141
Note annexe 12 : frais commerciaux	129	Note annexe 38 : capitaux propres	141
Note annexe 13 : charges et taxes sur immeubles non loués	130	Note annexe 39 : provisions	142
Note annexe 14 : frais de gestion immobilière	130	Note annexe 40 : dettes financières courantes et non courantes	143
Note annexe 15 : autres charges immobilières	130	Note annexe 41 : dettes commerciales et autres dettes courantes	144
Note annexe 16 : frais généraux de la société	130	Note annexe 42 : comptes de régularisation	144
Note annexe 17 : autres revenus et charges d'exploitation	130	Note annexe 43 : frais de personnel	144
Note annexe 18 : résultat sur vente d'immeubles de placement	131	Note annexe 44 : gestion des risques financiers	145
Note annexe 19 : résultat sur vente d'autres actifs non financiers	131	Note annexe 45 : éléments éventuels et engagements	147
Note annexe 20 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	131	Note annexe 46 : acquisitions et cessions d'immeubles de placements	150
Note annexe 21 : revenus financiers	131	Note annexe 47 : variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	151
Note annexe 22 : charges d'intérêts nettes	132	Note annexe 48 : transactions avec les parties liées	151
Note annexe 23 : autres charges financières	132	Note annexe 49 : événements postérieurs à la date de clôture	151
Note annexe 24 : impôts des sociétés	132	Note annexe 50 : résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 7 décembre 2010	151
Note annexe 25 : exit tax	133	Note annexe 51 : liste des filiales, entreprises associées et coentreprises	152
Note annexe 26 : résultat par action	133	Note annexe 52 : respect de contraintes du statut de sicafi	152
		Note annexe 53 : rémunération du commissaire	152
		Note annexe 54 : impôts différés	153
		Note annexe 55 : juste valeur	153
		<b>1.7 Rapport du commissaire</b>	<b>154</b>
		<b>2. COMPTES ANNUELS STATUTAIRES ABRÉGÉS 2013/2014</b>	<b>155</b>
		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	2014	2013
I.	Revenus locatifs	4	40.675	36.230
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III.	Charges relatives à la location	5	-62	-147
<b>Résultat locatif net</b>			<b>40.613</b>	<b>36.083</b>
IV.	Récupération de charges immobilières	6	36	40
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	1.096	1.151
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	-1.096	-1.151
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-1.510	-1.565
<b>Résultat immobilier</b>			<b>39.139</b>	<b>34.558</b>
IX.	Frais techniques	11	-933	-942
X.	Frais commerciaux	12	-549	-486
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-162	-126
XII.	Frais de gestion immobilière	14	-717	-684
XIII.	Autres charges immobilières	15	-1.187	-1.078
<b>Charges immobilières</b>			<b>-3.548</b>	<b>-3.316</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>			<b>35.591</b>	<b>31.242</b>
XIV.	Frais généraux de la société	16	-4.202	-3.855
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	17	32	147
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>			<b>31.421</b>	<b>27.534</b>
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	0	54
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20	3.816	9.013
<b>Résultat d'exploitation</b>			<b>35.237</b>	<b>36.601</b>
XX.	Revenus financiers	21	894	326
XXI.	Charges d'intérêts nettes	22	-11.128	-9.953
XXII.	Autres charges financières	23	-731	-833
XXIII.	Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	47	-2.990	1.600
<b>Résultat financier</b>			<b>-13.955</b>	<b>-8.860</b>
XXIV.	Quote-part dans le résultat des entreprises associées et co-entreprises		0	0
<b>Résultat avant impôt</b>			<b>21.282</b>	<b>27.741</b>
XXV.	Impôts des sociétés	24	103	-70
XXVI.	Exit tax	25	0	0
<b>Impôt</b>			<b>103</b>	<b>-70</b>
<b>Résultat net</b>			<b>21.385</b>	<b>27.671</b>
Attribuable à :				
	Intérêts minoritaires		0	0
<b>Part du groupe</b>			<b>21.385</b>	<b>27.671</b>
Résultat de base par action (€)			2,16	3,17
Résultat dilué par action (€)			2,16	3,17

## 1.2 État du résultat global

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2014	2013
I. Résultat net	21.385	27.671
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	-3.736	-418
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-2.710	1.344
H. Autres éléments du résultat global*, nets d'impôt	0	1.593
<b>Résultat global</b>	<b>14.939</b>	<b>30.190</b>
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	<b>14.939</b>	<b>30.190</b>

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

## 1.3 Bilan consolidé

ACTIF	Notes annexes	2014	2013
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)			
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	27	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	28	21	21
C. Immeubles de placement	29	784.980	642.844
D. Autres immobilisations corporelles	31	1.911	1.849
E. Actifs financiers non courants	32	461	968
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	54	244	0
I. Participations dans des entreprises associées et co-entreprises		0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>789.473</b>	<b>647.538</b>
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	34	2.938	2.514
E. Créances fiscales et autres actifs courants	35	495	893
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	1.156	725
G. Comptes de régularisation	37	661	527
<b>Total actifs courants</b>		<b>5.250</b>	<b>4.659</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>794.723</b>	<b>652.197</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		Notes annexes	2014	2013
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		38		
<b>I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société mère</b>				
A.	Capital		264.231	248.072
B.	Primes d'émission		64.729	64.730
C.	Réserves		46.730	41.686
	a. Réserve légale		0	0
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		91.863	82.798
	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-17.582	-13.848
	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	-16.637
	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	-17.467
	h. Réserve pour actions propres		-56	-84
	m. Autres réserves		0	0
	n. Résultat reporté des exercices antérieurs		7.718	6.924
D.	Résultat net de l'exercice		21.385	27.671
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>			<b>397.075</b>	<b>382.159</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			<b>397.075</b>	<b>382.159</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>I. Passifs non courants</b>				
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières non courantes			
	a. Etablissements de crédit	40	274.955	171.484
C.	Autres passifs financiers non courants	32	37.774	32.373
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E.	Autres passifs non courants		0	0
F.	Passifs d'impôts différés		0	0
<b>Total des passifs non courants</b>			<b>312.729</b>	<b>203.857</b>
<b>II. Passifs courants</b>				
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières courantes			
	a. Etablissements de crédit	40	70.945	55.721
C.	Autres passifs financiers courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
	a. Exit tax	41	615	137
	b. Autres	41	10.305	7.479
E.	Autres passifs courants		0	0
F.	Comptes de régularisation	42	3.054	2.844
<b>Total des passifs courants</b>			<b>84.919</b>	<b>66.181</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			<b>397.648</b>	<b>270.038</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>			<b>794.723</b>	<b>652.197</b>

## 1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	Notes annexes	2014	2013
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES</b>			
Résultat net		21.385	27.671
Intérêts minoritaires		0	0
Impôts	24	-103	70
Amortissements		599	553
Réductions de valeur	5	43	126
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	20	-3.816	-9.013
Plus-values nettes réalisées	18	0	-54
Résultat financier		13.955	8.860
Variation des créances commerciales (+/-)		-467	250
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)		397	2.665
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)		-133	15
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)		2.773	-285
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)		212	288
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>		<b>34.845</b>	<b>31.146</b>
Impôts payés		-70	-54
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>		<b>34.775</b>	<b>31.092</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT</b>			
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-11	-11
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation		-49.714	-7.322
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-651	-313
Acquisitions de projets de développement		-36.727	-25.392
Cessions d'immeubles de placement		0	248
Variation nette des créances non courantes		46	44
Investissements nets en autres immobilisations		0	0
<b>Flux de trésorerie d'investissement nets</b>		<b>-87.057</b>	<b>-32.746</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT</b>			
Augmentation de capital, nette de frais *		0	96.855
Cessions d'actions propres		28	30
Dividende de l'exercice précédent		-16.211	-13.305
Variation nette des lignes de crédit bancaires		98.444	-68.839
Variation nette des autres emprunts		0	0
Charges financières nettes payées		-10.802	-10.669
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées		-10.461	-1.956
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées		-8.285	-1.778
<b>Flux de trésorerie de financement nets</b>		<b>52.713</b>	<b>338</b>
<b>FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE</b>			
<b>Flux de trésorerie totaux de la période</b>		<b>431</b>	<b>-1.316</b>
<b>RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN</b>			
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice		725	2.041
Flux de trésorerie totaux de la période		431	-1.316
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>36</b>	<b>1.156</b>	<b>725</b>

\* Les augmentations de capital de 2013/2014 (apports en nature) n'ont pas entraîné de flux de trésorerie.



## 1.5 État consolidé de variation des capitaux propres

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2012	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	2013
Capital	180.873	66.386	814	0	0	0	-1	248.072
Primes d'émission	34.261	30.469	0	0	0	0	0	64.730
Réserves	37.104	0	0	30	2.519	2.033	0	41.686
<i>a. Réserve légale</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers</i>	<i>71.727</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.593</i>	<i>9.478</i>	<i>0</i>	<i>82.798</i>
<i>c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement</i>	<i>-13.430</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-418</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-13.848</i>
<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>	<i>-17.906</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>1.344</i>	<i>-75</i>	<i>0</i>	<i>-16.637</i>
<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>	<i>-8.082</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-9.385</i>	<i>0</i>	<i>-17.467</i>
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	<i>-114</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>30</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>-84</i>
<i>m. Autres réserves</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	<i>4.909</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>2.015</i>	<i>0</i>	<i>6.924</i>
Résultat de l'exercice	15.338	0	0	0	27.671	-15.338	0	27.671
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>267.576</b>	<b>96.855</b>	<b>814</b>	<b>30</b>	<b>30.190</b>	<b>-13.305</b>	<b>-1</b>	<b>382.159</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>267.576</b>	<b>96.855</b>	<b>814</b>	<b>30</b>	<b>30.190</b>	<b>-13.305</b>	<b>-1</b>	<b>382.159</b>

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
<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>	82.798	0	0	0	0	9.067	-2	91.863
<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	-3.736	0	2	-17.582
<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>	-17.467	0	0	0	0	1.737	1	-15.729
<i>h. Réserve pour actions propres</i>	-84	0	0	28	0	0	0	-56
<i>m. Autres réserves</i>	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>n. Résultat reporté des exercices antérieurs</i>	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
<b>Total des capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	<b>382.159</b>	<b>0</b>	<b>16.159</b>	<b>28</b>	<b>14.939</b>	<b>-16.211</b>	<b>1</b>	<b>397.075</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>382.159</b>	<b>0</b>	<b>16.159</b>	<b>28</b>	<b>14.939</b>	<b>-16.211</b>	<b>1</b>	<b>397.075</b>

## 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 sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier) 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 la société cotée belge de référence investissant en immobilier résidentiel. 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.

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 25 août 2014. 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 24 octobre 2014.

### 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 2014. 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 2014 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 2014 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le groupe. Les états financiers consolidés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions de l'arrêté royal relatif aux sicafi du 7 décembre 2010.

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

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

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

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

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est donné en note annexe 2.2. Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables par le groupe depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés :

- Amendement à la norme IFRS 1 « Hyperinflation grave et suppression des dates d'application fermes pour les premiers adoptants » ;
- Amendement à la norme IAS 19 « Avantages du personnel » ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 20 « Frais de découverte engagés pendant la phase d'exploitation d'une mine à ciel ouvert » ;
- Amendement à la norme IFRS 7 « Informations à fournir – Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » ;
- Amendement à la norme IFRS 1 « Prêts publics » ;
- Amélioration de 5 normes IFRS (IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34) publiées en mai 2012 ;

La norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur » en vigueur pour le groupe depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2013 n'a pas eu d'autre effet que :

- la prise en résultat au cours de la période (sur la ligne « XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement ») de montants (produit de 0,6 million €) qui auraient été directement comptabilisés en capitaux propres avant l'entrée en vigueur de cette norme ;
- l'ajout de nouvelles mentions dans la note annexe 29 sur les immeubles de placement ;
- la prise en résultat au cours de la période (sur la ligne « XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers ») de montants (produit de 0,3 million €) reflétant le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment ») pour déterminer la juste valeur des instruments de couverture ;
- l'adaptation des mentions en note annexe 33 sur les instruments de couverture et l'ajout de la note annexe 55.

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<sup>er</sup> juillet 2014. Ces changements, que le groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 30 juin 2014) :

- Nouvelle norme IFRS 9 « Financial Instruments » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2018, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 12 « Informations à fournir sur les intérêts détenus dans d'autres entités » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Nouvelle norme IFRS 11 « Partenariats » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Nouvelle norme IFRS 10 « États financiers consolidés » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Amendement à la norme IAS 27 « États financiers individuels » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Amendement à la norme IAS 28 « Participations dans des entreprises associées et des coentreprises » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Amendement à la norme IAS 32 « Présentation - Compensation d'actifs financiers et de passifs financiers » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 11 et IFRS 12 « Dispositions transitoires » (applicables au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Amendements aux normes IFRS 10, IFRS 12 et IAS 27 « Entités d'investissement » (applicables au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Amendement à la norme IAS 36 « Informations à fournir sur la valeur recouvrable des actifs non financiers » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Amendement à la norme IAS 39 « Novation de dérivés et maintien de la comptabilité de couverture » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 21 « Taxes » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014) ;
- Cycle annuel 2011-2013 d'amélioration des normes IFRS publié en décembre 2013 (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Cycle annuel 2010-2012 d'amélioration des normes IFRS publié en décembre 2013 (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 19 « Defined Benefit Plans : Employee Contributions » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2014, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 11 « Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations » (applicable au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> juillet 2016, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement aux normes IAS 16 et IAS 41 « Bearer Plants » (applicables au 1<sup>er</sup> juillet 2016, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 14 « Regulatory Deferral Accounts » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2016, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 15 « Revenue from Contracts with Customers » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2017, 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, à l'exception de la règle I.C 1.3 (« Traitement des différences lors de l'entrée en portefeuille ») ci-dessous qui a été adaptée de manière prospective au 1<sup>er</sup> juillet 2013 à l'occasion de l'entrée en vigueur de la norme IFRS 13 « Evaluation à la juste valeur ».

La numérotation des paragraphes ci-dessous fait référence aux rubriques du bilan et du compte de résultats.

### **Principes de consolidation – Filiales**

Toutes les entités dans lesquelles Aedifica détient de façon directe ou indirecte plus de la moitié des droits de votes ou a le pouvoir de contrôler l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de consolidation. Conformément à IAS 27, les filiales sont consolidées dès l'acquisition du contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle cesse d'exister. Toutes les transactions, les soldes de comptes, y compris les résultats non réalisés entre sociétés du groupe, sont éliminés.

#### **I.A. Goodwill**

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés en appliquant la méthode de l'acquisition. L'excédent du coût du regroupement d'entreprises sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables comptabilisée en application de la norme IFRS 3 constitue un goodwill et est reconnu en tant qu'actif. Dans le cas où cet excédent est négatif, il est immédiatement comptabilisé en résultat. Après la comptabilisation initiale, le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des éventuelles pertes de valeur.

#### **I.B. Immobilisations incorporelles**

Les immobilisations incorporelles sont portées à l'actif à leur coût d'acquisition et sont amorties suivant la méthode linéaire à des taux annuels de 25 à 33 %.

#### **I.C. Immeubles de placement**

##### **1. Comptabilisation initiale**

###### **1.1. Valeur d'acquisition**

Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions, via la fusion par absorption d'une société immobilière ou par voie de scission partielle, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de remploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif du bilan.

###### **1.2. La juste valeur**

Les immeubles en portefeuille ou qui entrent en portefeuille par acquisition à titre onéreux ou par voie d'apport sont valorisés par les experts à la juste valeur.

La juste valeur pour les immeubles de placement est calculée comme suit :

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

Le taux moyen des frais de transaction défini par le BEAMA est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuils de 0,5 %. Les experts attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires. Il est actuellement de 2,5 %.

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

Si lors d'une opération telle que mentionnée 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<sup>er</sup> juillet 2006, l'activation concerne les frais internes et externes d'architecte). Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

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

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

### 3.1. Amortissements

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

### 3.2. Lors d'une opération sur titres de la sicafi

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

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

### 3.3. L'évaluation trimestrielle

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

### 3.4. L'évaluation annuelle

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

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



Ces évaluations sont contraignantes pour Aedifica en ce qui concerne l'établissement des 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.G. 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.

### ***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 : 39.559 k€) et à l'étranger (Allemagne : 1.116 k€), et tous les actifs non courants sont situés en Belgique à l'exception de 37.530 k€ situés en Allemagne. En 2012/2013, tous les produits provenaient d'actifs non courants situés en Belgique.

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 16 % des loyers totaux de l'exercice 2013/2014 (18% pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « logement des seniors » ;
- les 16 immeubles exploités par des entités juridiques contrôlées par le groupe Senior Living Group, dont les loyers représentent 17 % des loyers totaux de l'exercice 2013/2014 (18 % pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « logement des seniors » ;
- les 9 immeubles exploités par des entités juridiques contrôlées par le groupe Armonea, dont les loyers représentent 13 % des loyers totaux de l'exercice 2013/2014 (11 % 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					
		Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel*	TOTAL
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
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

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

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		2013					
		Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel*	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL							
I.	Revenus locatifs	19.517	12.235	4.579	0	-101	36.230
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	0	-103	-44	0	0	-147
Résultat locatif net		19.517	12.132	4.535	0	-101	36.083
IV.	Récupération de charges immobilières	0	40	0	0	0	40
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	146	855	149	0	1	1.151
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	-146	-855	-149	0	-1	-1.151
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	-1.566	1	0	0	-1.565
Résultat immobilier		19.517	10.606	4.536	0	-101	34.558
IX.	Frais techniques	0	-867	-12	-63	0	-942
X.	Frais commerciaux	0	-484	-2	0	0	-486
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-124	-4	0	0	-128
XII.	Frais de gestion immobilière	0	-685	0	0	1	-684
XIII.	Autres charges immobilières	0	-1.070	-1	-5	0	-1.076
Charges immobilières		0	-3.230	-19	-68	1	-3.316
Résultat d'exploitation des immeubles		19.517	7.376	4.517	-68	-100	31.242
XIV.	Frais généraux de la société	0	-44	-1	-3.911	101	-3.855
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	0	84	-5	68	0	147
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		19.517	7.416	4.511	-3.911	1	27.534
ACTIF SECTORIEL							
Immeubles de placement en exploitation		343.550	197.689	72.972	-	-	614.211
Projets de développement		-	-	-	28.633	-	28.633
Immeubles de placement							642.844
Autres actifs		-	-	-	9.353	-	9.353
Total actif							652.197
AMORTISSEMENTS SECTORIELS		0	-477	0	-76	0	-553
INVESTISSEMENTS SECTORIELS							
Immeubles de placement en exploitation		12.850	104	958	-	-	13.912
Projets de développement		-	-	-	1.297	-	1.297
Immeubles de placement		12.850	104	958	1.297	0	15.209
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION		311.334	189.088	71.306	-	-	571.728
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		7.347	-82	-1.017	2.765	-	9.013

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

## Note annexe 4 : Revenus locatifs

(x 1.000 €)	2014	2013
Loyers	40.640	36.187
Revenus garantis	0	0
Gratuits locatives	-24	-19
Indemnités de rupture anticipée de bail	59	62
<b>TOTAL</b>	<b>40.675</b>	<b>36.230</b>

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<sup>er</sup> juillet 2014, 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 €)	2014	2013
A un an au plus	37.188	28.254
A plus d'un an et moins de cinq ans	136.040	103.104
A plus de cinq ans	703.843	533.193
<b>TOTAL</b>	<b>877.071</b>	<b>664.551</b>

Les revenus locatifs ne comprennent pas de loyers conditionnels.

## Note annexe 5 : Charges relatives à la location

(x 1.000 €)	2014	2013
Loyers à payer sur locaux pris en location	-19	-21
Réductions de valeur sur créances commerciales	-43	-126
<b>TOTAL</b>	<b>-62</b>	<b>-147</b>

## Note annexe 6 : Récupération de charges immobilières

(x 1.000 €)	2014	2013
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	36	40
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>	<b>40</b>

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

(x 1.000 €)	2014	2013
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	628	649
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	468	502
<b>TOTAL</b>	<b>1.096</b>	<b>1.151</b>



## 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 €)	2014	2013
Charges locatives exposées par le propriétaire	-628	-649
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-468	-502
<b>TOTAL</b>	<b>-1.096</b>	<b>-1.151</b>

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

(x 1.000 €)	2014	2013
Nettoyage	-367	-386
Energie	-365	-443
Amortissements du mobilier	-512	-471
Frais de personnel	-236	-220
Autres	-30	-45
<b>TOTAL</b>	<b>-1.510</b>	<b>-1.565</b>

## Note annexe 11 : Frais techniques

(x 1.000 €)	2014	2013
Frais techniques récurrents		
Réparations	-341	-368
Primes d'assurances	-57	-52
Frais de personnel	-298	-259
Entretiens	-134	-160
Honoraires experts	-103	-103
<b>TOTAL</b>	<b>-933</b>	<b>-942</b>

## Note annexe 12 : Frais commerciaux

(x 1.000 €)	2014	2013
Commissions d'agence	-323	-266
Marketing	-204	-200
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-17	-20
Autres	-5	0
<b>TOTAL</b>	<b>-549</b>	<b>-486</b>

### Note annexe 13 : Charges et taxes sur immeubles non loués

(x 1.000 €)	2014	2013
Charges	-162	-126
<b>TOTAL</b>	<b>-162</b>	<b>-126</b>

### Note annexe 14 : Frais de gestion immobilière

(x 1.000 €)	2014	2013
Honoraires versés aux gérants (externes)	-85	-107
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-632	-577
<b>TOTAL</b>	<b>-717</b>	<b>-684</b>

### Note annexe 15 : Autres charges immobilières

(x 1.000 €)	2014	2013
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1.187	-1.078
<b>TOTAL</b>	<b>-1.187</b>	<b>-1.078</b>

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

### Note annexe 16 : Frais généraux de la société

(x 1.000 €)	2014	2013
Avocats/notaires	-209	-113
Auditeurs	-44	-44
Experts immobiliers	-522	-498
IT	-119	-132
Assurances	-57	-63
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-180	-141
Administrateurs et dirigeants effectifs	-1.238	-1.149
Frais de personnel	-807	-733
Amortissements sur autres immobilisations	-88	-82
Taxes	-358	-343
Autres	-580	-557
<b>TOTAL</b>	<b>-4.202</b>	<b>-3.855</b>

### Note annexe 17 : Autres revenus et charges d'exploitation

(x 1.000 €)	2014	2013
Récupérations de sinistres	14	23
Autres	18	124
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>147</b>

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

(x 1.000 €)	2014	2013
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	248
Valeur comptable des immeubles vendus	0	-194
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>54</b>

## 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 €)	2014	2013
Variations positives	15.094	15.401
Variations négatives	-11.278	-6.388
<b>TOTAL</b>	<b>3.816</b>	<b>9.013</b>
dont: immeubles de placement en exploitation	5.652	6.248
projets de développement	-1.836	2.765

## Note annexe 21 : Revenus financiers

(x 1.000 €)	2014	2013
Intérêts perçus	100	87
Autres	794	239
<b>TOTAL</b>	<b>894</b>	<b>326</b>

Les revenus financiers de 2013/2014 comprennent 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<sup>er</sup> 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 €)	2014	2013
Intérêts nominaux sur emprunts	-5.039	-4.067
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-3.980	-3.696
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-2.891	-2.767
Sous-total	-6.871	-6.463
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	0
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	0	0
Sous-total	0	0
Intérêts incorporés dans le coût des actifs qualifiés	783	577
Autres charges d'intérêts	-1	0
<b>TOTAL</b>	<b>-11.128</b>	<b>-9.953</b>

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 €)	2014	2013
Frais bancaires et autres commissions	-665	-789
Autres	-66	-44
<b>TOTAL</b>	<b>-731</b>	<b>-833</b>

## Note annexe 24 : Impôts des sociétés

(x 1.000 €)	2014	2013
Société mère		
Résultat avant impôt	18.422	27.608
Effet du régime fiscal des sicafi	-18.422	-27.608
Résultat imposable en Belgique lié aux dépenses non admises	233	207
Impôts exigibles belges au taux de 33,99 %	-79	-70
Régularisation d'impôts exigibles belges de l'année précédente	13	0
Impôts exigibles étrangers	-18	0
Impôts différés étrangers: naissances	388	0
Impôts différés étrangers: renversements	-144	0
Sous-total	160	-70
Filiales (impôts exigibles)	-57	0
<b>TOTAL</b>	<b>103</b>	<b>-70</b>

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 sicafi 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 :

	2014	2013
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	21.385	27.671
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	9.917.093	8.715.370
EPS de base (en €)	2,16	3,17
EPS dilué (en €)	2,16	3,17

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 €)	2014	2013
Résultat net (part du groupe)	21.385	27.671
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 20)	-3.816	-9.013
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	0	-54
Moins : Impôts différés (voir note annexe 54)	-244	0
Moins : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir note annexe 47)	2.990	-1.600
Ecart d'arrondi	0	0
<b>Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées)</b>	<b>20.315</b>	<b>17.004</b>
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	9.917.093	8.715.370
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées - en €)	2,05	1,95

## Note annexe 27 : Goodwill

(x 1.000 €)	2014	2013
Valeur brute au début de l'exercice	1.856	1.856
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>1.856</b>	<b>1.856</b>
Mouvements de l'exercice	0	0
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>1.856</b>	<b>1.856</b>
dont : valeur brute	1.856	1.856
pertes de valeur cumulées	0	0

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

En application de la norme IAS 36 « Dépréciation d'actifs », le groupe a réalisé une analyse de la valeur comptable du goodwill. Le goodwill provient de l'acquisition de la société Ixelinvest, propriétaire du complexe de la rue Souveraine, exploité en appartements meublés. Celui-ci constitue l'unité génératrice de trésorerie pour les besoins du test de perte de valeur.

Le test de perte de valeur, basé sur le calcul de la valeur d'utilité, a été réalisé pour s'assurer que la valeur comptable des actifs de l'unité génératrice de trésorerie (immeubles d'une juste valeur de 27 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 59 millions €).

Pour établir la valeur d'utilité, le groupe calcule la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, qui devraient être générés par l'usage continu des actifs en appliquant un taux d'actualisation avant impôts de 4 %. Le taux d'actualisation est fonction du coût moyen pondéré du capital, ajusté pour tenir compte des risques spécifiques, et peut varier d'une année à l'autre en fonction des indicateurs de marché. Les flux de trésorerie futurs estimés sont basés sur des plans à long terme (6 ans). Des extrapolations sont utilisées pour les périodes non couvertes par les plans à long terme. Ces extrapolations sont basées sur les taux de croissance moyens à long terme de 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 29 millions €) semble suffisante pour absorber une variation normale (de l'ordre de 2 %) 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 €)	2014	2013
Valeur brute au début de l'exercice	295	283
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-274	-263
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>21</b>	<b>20</b>
Entrées: éléments acquis séparément	10	12
Amortissements	-10	-11
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
dont : valeur brute	305	295
amortissements et pertes de valeur cumulées	-284	-274



## Note annexe 29 : Immeubles de placement

(x 1.000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
<b>VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2012</b>	<b>583.403</b>	<b>9.314</b>	<b>592.717</b>
Acquisitions	13.912	1.297	15.209
Cessions	-195	0	-195
Activation des charges d'intérêt	0	577	577
Activation de frais de personnel	0	33	33
Activation d'autres dépenses	2.371	23.676	26.047
Mise en exploitation	9.029	-9.029	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	6.248	2.765	9.013
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-557	0	-557
<b>VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2013</b>	<b>614.211</b>	<b>28.633</b>	<b>642.844</b>
<b>VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2013</b>	<b>614.211</b>	<b>28.633</b>	<b>642.844</b>
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
<b>VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2014</b>	<b>765.789</b>	<b>19.191</b>	<b>784.980</b>

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 2014 par les experts indépendants à la juste valeur. Le taux de capitalisation moyen appliqué aux loyers contractuels est de 5,97 % (conformément à la méthode d'évaluation – 1<sup>er</sup> tirt – en section 1.12 des documents permanents du rapport financier annuel 2013/2014). Une variation positive de 0,10 % de ce taux de capitalisation entraînerait une variation négative de 13 millions € de la juste valeur de ce portefeuille.

Les projets de développement sont détaillés dans le rapport immobilier du rapport financier annuel 2013/2014.

Les acquisitions de l'exercice sont détaillées dans le rapport de gestion consolidé du rapport financier annuel 2013/2014.

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 2013/2014, 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 2013/2014.

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement, 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 2014 (x 1.000 €)	Méthode d'évaluation	Données non-observables	Min	Max	Moyenne pondérée
Logement des seniors	482.401	DCF	VLE / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	68	201	131
			Taux de capitalisation	4,6%	8,9%	5,7%
Hôtels et autres	73.260	DCF	VLE / m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	41	165	129
			Taux de capitalisation	3,4%	15,2%	5,2%
Projets de développement	19.191	DCF	VLE / m <sup>2</sup>	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
<b>Total</b>	<b>784.980</b>					

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 <sup>2</sup>	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<sup>er</sup> juillet 2009, les variations des projets de développement étant reprises en note annexe 29. Les projets de développement sont par ailleurs détaillés en section 2.2.2. du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2013/2014.

## Note annexe 31 : Autres immobilisations corporelles

(x 1.000 €)	2014	2013
Valeur brute au début de l'exercice	4.441	4.061
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-2.592	-1.983
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>1.849</b>	<b>2.078</b>
Entrées	651	316
Sorties	0	-3
Amortissements	-589	-542
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>1.911</b>	<b>1.849</b>
dont : valeur brute	5.080	4.441
amortissements et pertes de valeur cumulées	-3.169	-2.592

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 €)	2014	2013
<b>Créances</b>		
Cautionnements	0	0
Autres créances non courantes	396	442
<b>Actifs disponibles à la vente</b>		
Participations dans les entreprises liées (voir note annexe 51)	0	0
<b>Actifs à la juste valeur via le résultat</b>		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	65	525
<b>Autres actifs financiers non courants</b>		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	1
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>461</b>	<b>968</b>
<b>Passifs à la juste valeur via le résultat</b>		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-18.289	-15.598
<b>Autres passifs financiers non courants</b>		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-19.485	-16.775
<b>TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>-37.774</b>	<b>-32.373</b>

Les autres créances non courantes (appartenant à la catégorie « prêts et créances » selon IAS 39) sont productives d'intérêts et seront récupérées au cours des exercices suivants.

Les actifs et passifs à la juste valeur via le résultat sont constitués des instruments de couvertures 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.

## 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 », « multi-callable interest rate swaps » ou « multi-callable 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-dessous présentent le détail des instruments de couverture.

<b>INSTRUMENT</b> Analyse au 30 juin 2013	<b>Montant notionnel (x 1.000 €)</b>	<b>Début</b>	<b>Périodicité (mois)</b>	<b>Durée (années)</b>	<b>Premier exercice du call possible</b>	<b>Taux d'intérêt au pire (en %)</b>	<b>Juste valeur (x 1.000 €)</b>
IRS	50.000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-97
IRS	25.000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-3.004
IRS*	10.693	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.268
Multi-callable IRS*	29.746	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-9.115
IRS	15.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.305
IRS	12.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-1.985
IRS	8.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.351
IRS	12.000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-169
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.667
IRS	25.000	1/10/2012	3	5	-	2,99	-2.235
Cap	15.000	1/01/2012	3	2	-	4,02	0
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.332
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-495
Cap	25.000	3/10/2011	1	2	-	2,25	0
Cap	25.000	1/11/2011	1	2	-	1,75	0
Cap	25.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	12
IRS	25.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.002
Collar	25.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-347
Cap	25.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	8
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	51
Cap	25.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	181
IRS	25.000	2/04/2013	1	1	-	0,12	1
Cap	25.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	66
Cap	25.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	45
Cap	25.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	161
<b>TOTAL</b>	<b>577.439</b>						<b>-31.847</b>

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

<b>INSTRUMENT</b> Analyse au 30 juin 2014	<b>Montant notionnel (x 1.000 €)</b>	<b>Début</b>	<b>Périodicité (mois)</b>	<b>Durée (années)</b>	<b>Premier exercice du call possible</b>	<b>Taux d'intérêt au pire (en %)</b>	<b>Juste valeur (x 1.000 €)</b>
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
<b>TOTAL</b>	<b>424.291</b>						<b>-37.709</b>

\* 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 424 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 224 millions € ;
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 75 millions € ;
- instruments à départ décalé : 125 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (- 37.709 k€) se ventile comme suit : 65 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé (voir note annexe 32) et 37.774 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps et les collars (494 k€), l'impact IAS 39 sur les capitaux propres de la société s'élève à 38.203 k€.

## 2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

<b>(x 1.000 €)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Variation de la juste valeur des dérivés</b>		
En début d'exercice	-16.637	-17.906
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-9.581	-4.454
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	6.734	5.723
Transfert au compte de résultats au titre de couvertures déqualifiées	0	0
<b>EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>-19.484</b>	<b>-16.637</b>

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<sup>er</sup> juillet 2014 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 (-2.710 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2012/2013 (charge de 137 k€) qui a été affectée en 2013/2014 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2013. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace (soit une charge de 1 k€), au sens de la norme IAS 39, se retrouve dans le résultat financier (voir note annexe 47 – cette charge sera quant à elle affectée au cours de l'exercice 2014/2015 dans le cadre de l'affectation du résultat qui sera décidée lors de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2014). Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en note annexe 22.

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

Outre la charge de 1 k€ citée ci-dessus, le résultat financier comprend une charge de 2.989 k€ (30 juin 2013 : un produit de 1.737 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.

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<sup>er</sup> juillet 2013 et le 30 juin 2014 qui a conduit à comptabiliser une charge de 2.990 k€ dans le compte de résultats et de 2.710 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 812 k€ (786 k€ au 30 juin 2013). 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 857 k€ (773 k€ au 30 juin 2013) 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 €)	2014	2013
<b>CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE</b>	<b>2.938</b>	<b>2.514</b>

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 (2014 : 15,5 millions € ; 2013 : 14,2 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 €)	2014	2013
Echues à moins de 90 jours	10	352
Echues à plus de 90 jours	424	280
Sous-total	434	632
Non échues	2.731	2.089
Réductions de valeur	-227	-207
<b>VALEUR COMPTABLE</b>	<b>2.938</b>	<b>2.514</b>



Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

(x 1.000 €)	2014	2013
Au début de l'exercice	-207	-115
Dotations	-101	-206
Utilisations	24	26
Reprises	57	88
Fusions	0	0
<b>AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>-227</b>	<b>-207</b>

### Note annexe 35 : Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1.000 €)	2014	2013
Créances fiscales	0	594
Autres	495	299
<b>TOTAL</b>	<b>495</b>	<b>893</b>

Les créances fiscales se composaient principalement de précompte mobilier à récupérer sur boni de liquidation.

### Note annexe 36 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1.000 €)	2014	2013
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	1.156	725
<b>TOTAL</b>	<b>1.156</b>	<b>725</b>

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Les montants présents au 30 juin 2014 et au 30 juin 2013 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 €)	2014	2013
Revenus immobiliers courus non échus	290	278
Charges immobilières payées d'avance	371	249
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>661</b>	<b>527</b>

### 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 2014 - voir aussi «Aedifica en Bourse», section 3) :

<b>ACTIONNAIRES</b>	<b>Fraction du capital (en %)</b>
Jubeal Fondation	6,37
Wulfsdonck Investment (via Finasucre)	5,46

Le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté
Situation au début de l'exercice précédent	7.177.208	184.130
Augmentations de capital	2.726.482	70.162
<b>Situation à la clôture de l'exercice précédent</b>	<b>9.903.690</b>	<b>254.293</b>
Augmentations de capital	345.427	16.159
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>	<b>10.249.117</b>	<b>270.451</b>

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

Sur les 10.249.117 actions émises au 30 juin 2014, 10.162.165 actions étaient déjà cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels le 30 juin 2014, et 86.952 actions ont été admises le 2 juillet 2014.

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2013/2014. 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 détient 34 actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 180 millions € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2011. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription.

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 1,90 € par action, soit un dividende total de 19.473 k€.

Compte tenu de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 617 du Code des sociétés s'élèvent au 30 juin 2014 à 7.803 k€ après la distribution proposée ci-dessus (2013 : 7.720 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 7 décembre 2010 (voir note annexe 52), qui ne peut excéder 60 % en vertu des conventions bancaires en place (voir notes annexes 40 et 44). Ce capital est géré de manière à permettre au groupe de poursuivre ses activités sur base d'une continuité d'exploitation et de financer sa croissance.

## Note annexe 39 : Provisions

Les avantages à long terme accordés aux dirigeants sont constitués dans le cadre de régimes à contribution définie qui ne nécessitent pas de provision. Les montants pris en charge à ce titre sont repris dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2013/2014.

## Note annexe 40 : Dettes financières courantes et non courantes

(x 1.000 €)	2014	2013
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	274.955	171.484
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	70.945	55.721
<b>TOTAL</b>	<b>345.900</b>	<b>227.205</b>

Aedifica dispose au 30 juin 2014 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 sept banques (Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Bayerische Landesbank, BNP Paribas Fortis, ING et KBC Bank) totalisant 449 millions € :

- Aedifica peut utiliser 427 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 22 millions € dont 17 millions € à taux fixes compris entre 3,1 % et 5,8 % et 5 millions € à taux variable sur base d'euribor 3 mois.

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 3,8 % après activation des intérêts intercalaires (4,0 % en 2012/2013) ou à 4,0 % avant activation des intérêts intercalaires (4,2 % en 2012/2013). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (329 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 (17 millions €) est estimée à 19 millions €.

Au 30 juin 2014, 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 5 immeubles allemands de la société sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 57 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

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.

A ce jour, compte tenu des éléments mentionnés dans le rapport de gestion consolidé en section 2.1.4., l'échéancier des lignes de crédit d'Aedifica se présente comme suit (en millions €) :

— 2014/2015 :	71
— 2015/2016 :	85
— 2016/2017 :	150
— 2017/2018 :	67
— 2018/2019 :	60
— 2020/2021 :	2
— > 2022/2023 :	14
<b>Lignes en place au 30 juin 2014 :</b>	<b>449</b>
— Échéance août 2014 :	-15
— 2019/2020 :	30
<b>Lignes en place depuis juillet 2014 :</b>	<b>464</b>

La dette financière nette est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour évaluer son endettement. La dette financière nette se définit comme la somme des dettes financières courantes et non courantes, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La dette financière nette n'incorpore pas la juste valeur des dérivés liés à l'endettement. La définition de la dette financière nette peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. La dette financière nette ne constitue pas un élément du calcul du ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

(x 1.000 €)	2014	2013
Dettes financières	345.900	227.205
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-1.156	-725
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>	<b>344.744</b>	<b>226.480</b>

## Note annexe 41 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1.000 €)	2014	2013
Exit tax	615	137
Autres		
Fournisseurs	7.422	4.630
Locataires	871	824
Impôts	1.242	1.319
Rémunérations et charges sociales	748	684
Dividendes des exercices précédents	22	22
<b>TOTAL</b>	<b>10.920</b>	<b>7.616</b>

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 €)	2014	2013
Revenus immobiliers perçus d'avance	77	126
Charges financières courues non échues	1.752	1.528
Autres charges à imputer	1.225	1.190
<b>TOTAL</b>	<b>3.054</b>	<b>2.844</b>

## 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 €)	2014	2013
Frais de nettoyage (voir note annexe 10)	-236	-220
Frais techniques (voir note annexe 11)	-298	-259
Frais commerciaux	-38	-35
Frais généraux (voir note annexe 16)	-807	-733
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 14)	-632	-577
Frais activés	-30	-33
<b>TOTAL</b>	<b>-2.041</b>	<b>-1.857</b>

Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice (hors dirigeants effectifs et administrateurs) :

	2014	2013
Total hors étudiants	36	31
Etudiants	2	0
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>31</b>

## 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 7 décembre 2010, est fourni notamment en section 3.3 du rapport de gestion consolidé faisant partie du présent rapport financier annuel. Il s'élève à 44,6 % au 30 juin 2014 au niveau statutaire et à 44,9 % au niveau consolidé. Cette section mentionne aussi la capacité d'endettement théorique supplémentaire qui s'offre à la sicafi, avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafi (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 54 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010).

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 1 million € au 30 juin 2014.

Au 30 juin 2014, 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 5 immeubles allemands de la société sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 57 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010.

### 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 2014, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 346 millions € (2013 : 228 millions €) sur un total de 449 millions €. Le solde disponible, à savoir 103 millions €, auxquels il convient d'ajouter l'effet de l'extension conclue en juillet 2014 (15 millions €), est suffisant pour financer les besoins à court terme de la société et les projets existants d'ici à la fin du troisième trimestre de l'exercice 2014/2015. Le montant d'investissement prévu pour les projets existants est estimé à 209 millions €.

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

Par ailleurs, la société est exposée à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La société est en effet exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 ne dépasse pas 60 %. En outre, la société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Bien que sur la base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu.

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

Au 30 juin 2014, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 330 millions € de capital échéant dans l'année, 4 millions € échéant entre 1 et 5 ans, et 12 millions € échéant à plus de 5 ans ; et principalement de 1,0 million € d'intérêts échéant dans l'année (2013: 225 millions € de capital et 0,5 million € d'intérêts échéant dans l'année).

Les flux de trésorerie contractuels non actualisés des instruments financiers de couverture à la date de clôture sont analysés comme suit :

Au 30 juin 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

Au 30 juin 2013 (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	-3.920	-11.340	-3.199	-18.459
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2.611	-7.637	-5.654	-15.902

### 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 2014/2015 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 1,0 million € au 30 juin 2015.

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (interest rate swaps, caps et collars). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Quand les caractéristiques des couvertures le permettent, Aedifica leur applique la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport de gestion et en note annexe 33 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 desdites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, dans la mesure où minimum 60 % de l'endettement est couvert par des interest rate swaps (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, par des caps ou des collars. Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (postes « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée » et « I.C.e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée »). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 33 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 d'un fournisseur facturant marginalement en USD). Son financement est totalement fourni en euros. Aedifica n'est donc pas soumise à un risque de change significatif.

## **6. Risque de budgétisation et de planification financière**

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

## **Note annexe 45 : Eléments éventuels et engagements**

### **1. Engagements**

Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 31 §1<sup>er</sup> de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement).

#### ***1.1 Travaux dans l'Hotel Martin's Brugge***

Aedifica s'est engagée à financer certains travaux dans l'hôtel à hauteur de 1,2 million €. Les travaux sont en cours.

#### ***1.2 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 2,3 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore réalisées.

#### ***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 9,8 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore réalisées.

#### ***1.4 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.

#### ***1.5 Extension de l'immeuble de résidence-services Klein Veldeken à Asse***

Aedifica s'est engagée vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer l'extension de cet immeuble de résidence-services, pour un budget maximum de 3,5 millions €. Les travaux sont en cours.

#### ***1.6 Rénovation et reconversion de la maison de repos 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 3,2 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

### **1.7 Extension de la maison de repos Eyckenborch à Gooik**

Aedifica s'est engagée vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer l'extension de cette maison de repos, pour un budget maximum de 9,9 millions €, dont 5,0 millions € sont déjà en exploitation. Les travaux de construction sont en cours.

### **1.8 Construction de deux nouveaux centres d'habitation et de soins à Olen et Wetteren**

Comme suite à la convention cadre conclue avec la société anonyme « La Réserve Invest » (LRI) le 5 juillet 2010 et annoncée dans le rapport financier annuel 2009/2010 (note annexe 49), deux accords de principe (sous conditions suspensives) ont été conclus les 20 et 24 mai 2011 permettant, le cas échéant, à Aedifica d'acquérir par voie de scission partielle des biens immobiliers dans le secteur du logement des seniors (la maison de repos et résidence-services à Olen d'une capacité maximale de 122 unités, et la maison de repos et résidence-services à Wetteren d'une capacité maximale de 113 unités) pour un montant de l'ordre de 31 millions € (18 millions € pour l'immeuble de Olen, et 13 millions € pour celui de Wetteren), dont 23 millions € en échange de nouvelles actions à émettre par Aedifica. Ces biens immobiliers seront, dans ce cas, mis à disposition du groupe Armonea par Aedifica dans le cadre d'emphytéoses de type « triple net » de 27 ans.

### **1.9 Construction d'une nouvelle maison de repos à Beringen**

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec le futur exploitant de ce site (appartenant au groupe Senior Living Group), à financer la construction d'une nouvelle maison de repos à Beringen pour un budget de maximum 17,4 millions €. Les travaux de construction sont en cours.

### **1.10 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.

### **1.11 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 (bénéficiaire 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 4,9 millions €. Les travaux sont en cours.

### **1.12 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 (bénéficiaire 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 3,4 millions €. Le permis d'urbanisme a été délivré. Le début des travaux est imminent.

### **1.13 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 5,8 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

### **1.14 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 2,9 millions €. Le permis d'urbanisme a été délivré. Le début des travaux est imminent.

### **1.15 Construction d'une nouvelle maison de repos à Tervuren**

Aedifica a conclu un accord de principe pour le développement d'une nouvelle maison de repos à Tervuren pour un budget de 24,0 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

### **1.16 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.

### **1.17 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. Les travaux préparatoires sont en cours.

### **1.18 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 €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

### **1.19 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.

### **1.20 Acquisition du site Oase Aarschot Wissenstraat (logement des seniors)**

Aedifica a conclu le 12 juin 2014 une convention (sous conditions suspensives) permettant à Aedifica d'acquérir les actions de la SPRL Woon & Zorg Vg Aarschot, propriétaire d'un terrain et d'immeubles en construction à Aarschot, d'une valeur conventionnelle de 24,0 millions €. Cette acquisition a été réalisée le 10 juillet 2014 (voir note annexe 49).

### **1.21 Acquisition du site Oase Tienen (logement des seniors)**

Aedifica a conclu le 30 juin 2014 une convention (sous conditions suspensives) permettant à Aedifica d'acquérir les actions de la SPRL Woon & Zorg Vg Tienen, propriétaire des immeubles en construction à Tienen, d'une valeur conventionnelle de 20,0 millions €. Le terrain a quant à lui déjà fait l'objet d'un apport en nature à Aedifica le 30 juin 2014.

### **1.22 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 €.

### **1.23 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 4<sup>ème</sup> rang à concurrence de 25 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230 k€ en principal sur le bien dénommé « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87 ;
- Klooster Hotel à Louvain : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 6<sup>ème</sup> rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire en 11<sup>ème</sup> rang à concurrence de 450 k€ sur le bien dénommé « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87.

### 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 :

- Freesias et Héliotropes : un gage sur des actions Aedifica équivalent à 0,7 million €, à libérer au plus tôt en mars 2015 ;
- Centre d'habitation et de soins Gaerveld : un gage sur les actions de la société Aedifica dont M. et Mme Houbaer-Meers sont titulaires, équivalent à 0,8 million €, à libérer en différentes tranches au plus tard le 8 avril 2015 ;
- Résidence du Lac : un compte bloqué de 2,1 millions € qui peut être libéré au plus tôt en décembre 2014.

## 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* (en millions €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
SZ AGO Herkenrath	Logement des seniors	8	-	1/08/2013	Acquisition d'immeuble
SZ AGO Dresden	Logement des seniors	8	-	22/11/2013	Acquisition d'immeuble
SZ AGO Kreisch	Logement des seniors	5	-	28/12/2013	Acquisition d'immeuble
Patrius Invest SA	Logement des seniors	16	0479.910.468	29/08/2013	Acquisition de titres
Immo Dejoncker SA	Immeubles à appartements	10	0862.084.431	21/10/2013	Acquisition de titres
Aedifica Invest Dilsen SA	Logement des seniors	5	0849.347.737	16/12/2013	Acquisition de titres
De Stichel SA	Logement des seniors	11	0466.259.105	16/12/2013	Acquisition de titres
Haus Dottendorf	Logement des seniors	10	-	24/06/2014	Acquisition d'immeuble
Goldene Au	Logement des seniors	5	-	26/06/2014	Acquisition d'immeuble
Oase Binkom	Logement des seniors	12	-	12/06/2014	Apport en nature, acquisition de titres et fusion ultérieure
Oase Tienen	Logement des seniors	4	-	30/06/2014	Apport en nature
<b>TOTAL</b>		<b>94</b>			

\* 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 €)	2014	2013
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-1	-137
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-2.989	1.737
Sous-total	-2.990	1.600
Autres	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-2.990</b>	<b>1.600</b>

## Note annexe 48 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés) concernent exclusivement les charges relatives aux principaux dirigeants, c'est-à-dire les administrateurs non exécutifs et le management exécutif (1.238 k€ pour l'exercice 2013/2014 et 1.149 k€ pour l'exercice 2012/2013). Le détail de ces charges est fourni dans le rapport de rémunération du chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du rapport financier annuel 2013/2014.

## Note annexe 49 : Événements postérieurs à la date de clôture

### — 10 juillet 2014 : Maison de repos « Oase Aarschot Wissenstraat » (Aarschot, Province du Brabant flamand)

Aedifica a acquis le 10 juillet 2014 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100% des actions de la SPRL Woon & Zorg Vg Aarschot. Woon & Zorg Vg Aarschot est propriétaire d'un terrain et d'immeubles à Aarschot (Wissenstraat) et était une filiale du groupe B&R. Cette transaction fait partie de l'accord de principe (annoncé le 12 juin 2014) pour l'acquisition d'un portefeuille de cinq maisons de repos dans la province du Brabant flamand en collaboration avec Oase et B&R.

Le site d'Aarschot (Wissenstraat) bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel à proximité du centre-ville, à une vingtaine de kilomètres de Louvain. Le site a été réceptionné en juin dernier et a été récemment mis en exploitation. Le site totalise 164 unités, répartis entre une maison de repos de 120 lits agréés et un immeuble de résidence-services de 44 appartements. Les deux constructions sont liées l'une à l'autre par une connexion souterraine et par une passerelle aérienne. La maison de repos est exploitée par une asbl du groupe Oase, sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans. Le rendement initial triple net s'élève à environ 6 %. Le groupe Oase se charge de l'exploitation des appartements de résidence-services dans le cadre d'une convention de mise à disposition d'une durée de 27 ans. Aedifica pourrait envisager de céder ces appartements de résidence-services à court terme à des tiers, étant donné que dans cette opération la société les considère comme des actifs non stratégiques. La valeur conventionnelle de la totalité du site s'élève à environ 24 millions €.

## Note annexe 50 : Résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010

Le résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

(x 1.000 €)	2014	2013
Résultat net	18.582	27.538
Amortissements	599	553
Réductions de valeur	98	311
Autres éléments non monétaires	2.922	-1.434
Résultat sur vente de biens immobiliers	0	-54
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-1.799	-9.013
Ecart d'arrondi	1	0
Résultat corrigé	20.403	17.901
Dénominateur* (en actions)	10.249.083	8.715.339
<b>Résultat corrigé par action* (en € par action)</b>	<b>1,99</b>	<b>2,05</b>

\* 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 et Aedifica Invest Brugge SA), le pourcentage du capital détenu est inchangé par rapport à celui du 30 juin 2013.

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
Patrius Invest SA	Belgique	Filiale	0479.910.468	100,00
Immo Dejoncker SA	Belgique	Filiale	0862.084.431	100,00
Aedifica Invest Vilvoorde SA	Belgique	Filiale	0837.844.428	100,00
Aedifica Invest Dilsen SA	Belgique	Filiale	0849.347.737	100,00
De Stichel SA	Belgique	Filiale	0466.259.105	100,00

## Note annexe 52 : Respect de contraintes du statut de sicafi

(x 1.000 €)	2014	2013
<b>Taux d'endettement consolidé (max. 65%)</b>		
Total passif	397.648	270.038
Corrections	-40.828	-35.217
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 7 décembre 2010	356.820	234.821
Total actif	794.723	652.197
Corrections	-65	-526
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 7 décembre 2010	794.658	651.671
<b>Taux d'endettement (en %)</b>	<b>44,9%</b>	<b>36,0%</b>
<b>Ratio de distribution statutaire</b>		
Résultat corrigé statutaire	20.403	17.901
Dividende proposé	19.473	16.211
<b>Ratio de distribution (min. 80%)</b>	<b>95%</b>	<b>91%</b>

### Interdiction de placer plus de 20% des actifs dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier

Au 30 juin 2014, 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 Crombrughe & Partners SA et CBRE GmbH.

## Note annexe 53 : Rémunération du commissaire

(x 1.000 €)	2014	2013
Mandat de Commissaire	52	41
Missions d'attestation prévues par le Code des sociétés	5	10
Autres missions d'attestation (comfort letter, etc.)	2	40
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>59</b>	<b>91</b>



## 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 de l'immeuble en question.

Tous les mouvements d'impôts différés de l'exercice sont pris en résultat, sur la ligne XXV. du compte de résultats consolidé (voir aussi en note annexe 24).

## 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 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

(x 1.000 €)	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan 2013
Immeubles de placement	-	-	642.844	642.844
Actifs financiers non courants	-	968	-	968
Créances commerciales	-	2.514	-	2.514
Créances fiscales et autres actifs courants	-	893	-	893
Trésorerie et équivalents de trésorerie	725	-	-	725
Dettes financières non courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-171.793	-	-171.484
Autres passifs financiers non courants	-	-32.373	-	-32.373
Dettes financières courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-55.721	-	-55.721
Dettes commerciales et autres dettes courantes (b. Autres)	-	-7.479	-	-7.479

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.

## 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 2014

Conformément aux dispositions légales, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport contient notre opinion sur les comptes consolidés (les « Comptes Consolidés ») ainsi que notre rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires comme définies ci-dessous. Les Comptes Consolidés incluent le bilan consolidé au 30 juin 2014, 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 2014 ainsi que les notes explicatives.

### **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 2014. Ces Comptes Consolidés ont été préparés conformément aux normes internationales d'information financière (International Financial Reporting Standards – « IFRS ») telles qu'adoptées par l'Union Européenne. Le total du bilan consolidé s'élève à € 794.723 milliers et le compte de résultats consolidé montre un bénéfice de l'exercice de € 21.385 milliers.

#### *Responsabilité du conseil d'administration relative à l'établissement des Comptes Consolidés*

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement des Comptes Consolidés donnant une image fidèle conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union Européenne. Le conseil d'administration est également responsable de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement des Comptes Consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

#### *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 – « ISA »). 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 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 relatif à l'établissement des comptes consolidés du Groupe 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 méthodes comptables retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le conseil d'administration, ainsi que 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 de la Société donnent une image fidèle de la situation financière du Groupe au 30 juin 2014 et de ses performances financières consolidées ainsi que de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

### **Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires**

Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion sur les Comptes Consolidés, incluant la déclaration du gouvernement d'entreprise, conformément aux articles 96 et 119 du Code des sociétés ainsi que de la conformité de ces Comptes Consolidés avec le 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 cette base, 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 inclut les informations 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 25 août 2014

Ernst & Young Réviseurs d'Entreprises scrl

Commissaire

Représentée par Jean-François Hubin, Associé

## 2. Comptes annuels statutaires abrégés 2013/2014

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](http://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 €)	2014	2013
I. Revenus locatifs	38.855	36.230
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-67	-152
<b>Résultat locatif net</b>	<b>38.788</b>	<b>36.078</b>
IV. Récupération de charges immobilières	35	40
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1.086	1.151
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	-1.086	-1.151
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.509	-1.564
<b>Résultat immobilier</b>	<b>37.314</b>	<b>34.554</b>
IX. Frais techniques	-908	-942
X. Frais commerciaux	-549	-486
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-148	-126
XII. Frais de gestion immobilière	-707	-684
XIII. Autres charges immobilières	-1.166	-1.077
<b>Charges immobilières</b>	<b>-3.478</b>	<b>-3.315</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>33.836</b>	<b>31.239</b>
XIV. Frais généraux de la société	-4.190	-3.848
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	242	10
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>	<b>29.888</b>	<b>27.401</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	54
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	1.799	9.013
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>31.687</b>	<b>36.468</b>
XX. Revenus financiers	1.504	327
XXI. Charges d'intérêts nettes	-11.048	-9.955
XXII. Autres charges financières	-731	-832
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-2.990	1.600
<b>Résultat financier</b>	<b>-13.265</b>	<b>-8.860</b>
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>18.422</b>	<b>27.608</b>
XXIV. Impôts des sociétés	160	-70
XXV. Exit tax	0	0
<b>Impôt</b>	<b>160</b>	<b>-70</b>
<b>Résultat net</b>	<b>18.582</b>	<b>27.538</b>
Résultat de base par action (€)	1,87	3,16
Résultat dilué par action (€)	1,87	3,16

## Etat du résultat global statutaire abrégé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2014	2013
I. Résultat net	18.582	27.538
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	-2.668	-418
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-2.710	1.344
H. Autres éléments du résultat global*, nets d'impôt	0	1.593
<b>Résultat global</b>	<b>13.204</b>	<b>30.056</b>

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

## Bilan statutaire abrégé

<b>ACTIF</b>	2014	2013
Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		
<b>I. Actifs non courants</b>		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	21	21
C. Immeubles de placement	736.065	642.667
D. Autres immobilisations corporelles	1.911	1.849
E. Actifs financiers non courants	25.068	1.149
F. Créances de location-financement	0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
H. Actifs d'impôts différés	244	0
<b>Total actifs non courants</b>	<b>765.165</b>	<b>647.542</b>
<b>II. Actifs courants</b>		
A. Actifs détenus en vue de la vente	0	0
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	2.608	2.514
E. Créances fiscales et autres actifs courants	17.078	976
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.120	720
G. Comptes de régularisation	635	527
<b>Total actifs courants</b>	<b>21.441</b>	<b>4.737</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>786.606</b>	<b>652.279</b>

<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIF</b> Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
A.	Capital	264.231	248.072
B.	Primes d'émission	64.729	64.729
C.	Réserves	47.818	41.841
	a. Réserve légale	0	0
	b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	91.800	82.732
	c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-16.516	-13.848
	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	-16.637
	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	-17.466
	h. Réserve pour actions propres	-56	-83
	m. Autres réserves	0	0
	n. Résultat reporté des exercices antérieurs	7.803	7.143
D.	Résultat net de l'exercice	18.582	27.538
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>395.360</b>	<b>382.180</b>
<b>PASSIF</b>			
I.	<b>Passifs non courants</b>		
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières non courantes		
	a. Etablissements de crédit	269.395	171.484
C.	Autres passifs financiers non courants	37.775	32.373
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E.	Autres passifs non courants	0	0
F.	Passifs d'impôts différés	0	0
<b>Total des passifs non courants</b>		<b>307.170</b>	<b>203.857</b>
II.	<b>Passifs courants</b>		
A.	Provisions	0	0
B.	Dettes financières courantes		
	a. Etablissements de crédit	70.559	55.721
C.	Autres passifs financiers courants	0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes		
	a. Exit tax	158	137
	b. Autres	10.360	7.540
E.	Autres passifs courants	0	0
F.	Comptes de régularisation	2.999	2.844
<b>Total des passifs courants</b>		<b>84.076</b>	<b>66.242</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>391.246</b>	<b>270.099</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>786.606</b>	<b>652.279</b>

## État de variation des capitaux propres statutaire abrégé

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)	2012	Augmentation de capital en espèces	Augmentation de capital en nature	Acquisitions / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arrondi	2013
Capital	180.873	66.386	814	0	0	0	-1	248.072
Primes d'émission	34.261	30.469	0	0	0	0	-1	64.729
Réserves	37.206	0	0	30	2.519	2.085	1	41.841
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	71.662	0	0	0	1.593	9.478	-1	82.732
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.430	0	0	0	-418	0	0	-13.848
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	-17.906	0	0	0	1.344	-75	0	-16.637
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	-8.082	0	0	0	0	-9.385	1	-17.466
h. Réserve pour actions propres	-114	0	0	30	0	0	1	-83
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	5.076	0	0	0	0	2.067	0	7.143
Résultat de l'exercice	15.390	0	0	0	27.538	-15.390	0	27.538
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>267.730</b>	<b>96.855</b>	<b>814</b>	<b>30</b>	<b>30.057</b>	<b>-13.305</b>	<b>-1</b>	<b>382.180</b>

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
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	82.732	0	0	0	0	9.067	1	91.800
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.848	0	0	0	-2.668	0	0	-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	-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	-17.466	0	0	0	0	1.737	0	-15.729
h. Réserve pour actions propres	-83	0	0	28	0	0	-1	-56
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	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
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>	<b>382.180</b>	<b>0</b>	<b>16.159</b>	<b>28</b>	<b>13.204</b>	<b>-16.210</b>	<b>-1</b>	<b>395.360</b>



# Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé

<b>PROPOSITION D'AFFECTATION</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)</b>		
A. Résultat net	18.582	27.538
B. Transfert aux/des réserves (-/+)	-947	10.667
1. Transfert à/de la réserve du solde (positif ou négatif) des variations de juste valeur des biens immobiliers (-/+)		
- <i>exercice comptable</i>	1.799	9.013
- <i>exercices antérieurs</i>	0	0
- <i>réalisation de biens immobiliers</i>	0	54
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>	-1	-137
- <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>	-2.989	1.737
- <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 (-/+)	244	0
9. Transfert à/de la réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (-/+)	0	0
10. Transfert aux/des autres réserves (-/+)	0	0
11. Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs (-/+)	0	0
C. Rémunération du capital prévue à l'article 27, § 1er, al. 1er	16.323	0
D. Rémunération du capital - autre que C	3.151	16.211
E. Résultat à reporter	56	661

<b>CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS</b> (x 1.000 €)	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	264.231	248.072
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	64.729	64.729
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	93.599	91.799
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-16.516	-13.848
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 (+/-)	-19.485	-16.774
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
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 (+)	244	0
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
Réserve légale (+)	0	0
<b>Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés</b>	<b>368.084</b>	<b>358.249</b>
Actif net	395.360	382.180
Distribution de dividendes	-19.473	-16.211
<b>Actif net après distribution</b>	<b>375.887</b>	<b>365.969</b>
<b>Marge restante après distribution</b>	<b>7.803</b>	<b>7.720</b>

# Documents permanents

## 1. Renseignements généraux

La date de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement est celle du 3 août 2012 lorsque les statuts y réfèrent, étant donné que la sicafi n'a pas encore adapté ses statuts à cette loi.

### 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 soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visées dans la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (la « Loi »), ainsi qu'à l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi (l'« Arrêté Royal »).

La dénomination sociale de la sicaf et l'ensemble des documents qui en émanent contiennent la mention « société d'investissement immobilière publique à capital fixe et de droit belge » ou « sicafi mobilière publique de droit belge » ou sont suivis immédiatement de ces mots. La société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

### 1.2 Siège social - Siège administratif (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.

### 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 principal le placement collectif de moyens financiers du public en biens immobiliers au sens de l'article 7, alinéa 1<sup>er</sup>, 5° de la Loi et de l'article 2, 20° de l'Arrêté Royal.

En conséquence à titre principal, la société investit en biens immobiliers, à savoir :

- les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil,
- les droits réels sur des immeubles,
- les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement,
- les droits d'option sur des biens immobiliers,
- les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci,
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 129 de la Loi,
- les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la Loi, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques,
- les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,

- les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues,
- tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par la Loi ou l'Arrêté Royal ou toutes autres activités qui seraient autorisées par la réglementation applicable à la société.

La société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, mais dans le respect de la réglementation applicable aux sicafi et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. La société ne peut agir comme promoteur immobilier.

A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en titres autres que ceux décrits ci-dessus, pour autant que ceux-ci soient négociables sur un marché réglementé. Elle peut détenir des liquidités sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire.

La société peut en outre effectuer des opérations de prêt d'instruments financiers et des opérations sur des instruments de couverture, pour autant que ces derniers visent exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public.

## 1.7 Politique de placement (article 4 des statuts)

La politique d'investissement de la société est axée sur l'immobilier résidentiel en Belgique ou à l'étranger, et s'articule autour de trois pôles principaux: les immeubles (exclusivement ou principalement) résidentiels, les immeubles résidentiels meublés et les immeubles affectés ou destinés à l'habitation des seniors ou des étudiants.

La société peut également investir dans de l'immobilier non résidentiel en Belgique ou à l'étranger, aux conditions précisées ci-après.

Au plus tard à la clôture de chaque exercice social, le placement collectif en biens immobiliers de capitaux recueillis auprès du public s'effectue au minimum à concurrence de soixante (60) pour cent dans des biens immeubles situés en Belgique et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation, au sens de l'article 106 paragraphe 8 de l'Arrêté royal d'exécution du Code des impôts sur les revenus.

Par immeubles « affectés ou destinés exclusivement à l'habitation », il convient d'entendre les types de logements suivants, sans que cette énumération soit exhaustive : les logements meublés, les logements non meublés et les maisons de repos.

La société pourra également placer ses actifs dans les biens immobiliers suivants, à concurrence de quarante (40) pourcent au plus de ses actifs, sans que cette liste soit exhaustive : les biens immobiliers résidentiels n'entrant pas dans la définition susvisée, les hôtels, les institutions de soins, les biens immobiliers de bureaux, les biens immobiliers commerciaux et les biens immobiliers (semi-)industriels.

La société ne peut apporter de changement à son objet social et à sa politique de placement, telle que reprise à l'article 4 des statuts, qu'en conformité avec ses statuts, et plus particulièrement les articles qui précisent les modalités d'organisation des assemblées générales, et dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables aux sicaf immobilières.

## 1.8 Exercice social (article 28 des statuts)

L'exercice social commence le **1<sup>er</sup> 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 11 octobre 2011 et reçoit, pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, une rémunération fixe indexée de 27.500 € HTVA par an.

## 1.11 Banque dépositaire

Depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 7 décembre 2010, la mission de banque dépositaire de la Banque Degroof SA est terminée.

## 1.12 Expert immobilier

Pour éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Aedifica est supervisé par trois experts immobiliers indépendants, à savoir :

- La société de Crombrughe & Partners SA, qui est représentée par Madame Patrizia Tortolani, ayant son siège social Avenue Hermann Debroux 54 à 1160 Bruxelles.
- La société Stadim SCRL, qui est représentée par Monsieur Philippe Janssens, ayant son siège social Uitbreidingstraat 10-16 à 2018 Antwerpen.
- La société CBRE GmbH, qui est représentée par Monsieur Henrik Baumunk et Monsieur Andreas Polter, ayant son siège social Hausvogteiplatz 10 à 10117 Berlin.

Conformément à l'Arrêté Royal, les experts évaluent la totalité du portefeuille tous les trimestres et leur évaluation constitue la valeur comptable (« juste valeur ») des immeubles reprise au bilan.

Depuis le 1<sup>er</sup> 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 conservatrice 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 31 k€ pour l'exercice 2013/2014 (29 k€ pour l'exercice 2012/2013).

### 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](http://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](http://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](http://www.aedifica.be).

Les rapports du commissaire et des experts immobiliers sont disponibles dans les rapports annuels fournis sur le site [www.aedifica.be](http://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](http://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 sicafi en général, et des sicafi résidentielles en particulier, l'action Aedifica peut constituer un investissement intéressant tant pour les investisseurs particuliers que pour les investisseurs institutionnels.

### 1.16 Information financière historique reprise par référence

Les rapports financiers annuels (qui comprennent les états financiers consolidés - avec une version abrégée des comptes statutaires -, le rapport de gestion consolidé, le rapport du commissaire, les rapports d'expertise), les déclarations intermédiaires, les rapports semestriels, la description de la situation financière, les informations concernant les parties liées, et les informations historiques concernant les sociétés filiales d'Aedifica, concernant les exercices 2010/2011, 2011/2012 et 2012/2013 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](http://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](http://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 700 millions €.

## **1.21 Droits de vote des principaux actionnaires**

Les principaux actionnaires de Aedifica SA ne disposent pas de droits de votes différents de ceux qui découlent de leur part dans le capital social (au sens du point 18.2 de l'annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004).



## 2. Déclarations

### Personnes responsables (Arrêté royal 14 novembre 2007)

Monsieur Jean-Louis Duplat, président du conseil d'administration d'Aedifica SA, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica SA, déclarent, au nom et pour le compte d'Aedifica SA, qu'à leur connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Aedifica SA et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés.

### Personnes responsables (Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004)

Monsieur Jean-Louis Duplat, président du conseil d'administration d'Aedifica SA, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica SA, attestent que, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, les informations contenues dans le document d'enregistrement sont, à leur connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omissions de nature à en altérer la portée.

### Informations des tiers

Aedifica SA déclare que les informations fournies par les experts immobiliers et le commissaire agréé ont été fidèlement reproduites et ont été reprises avec leur accord. Pour autant qu'Aedifica SA le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

### Informations prévisionnelles

Ce rapport contient des informations prévisionnelles. Ces informations sont fondées sur des estimations et projections de la société et comportent, de par leur nature, des risques, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir comme conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations, exprimées ou implicitement communiquées, s'écartent sensiblement de ceux mentionnés ou suggérés par les informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

### Procès et procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration d'Aedifica SA déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune procédure d'arbitrage qui pourraient avoir ou ont eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité d'Aedifica SA et qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou faits qui pourraient causer de telles interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

### Déclarations concernant les administrateurs (Annexe I du Règlement (CE) n° 809/2004)

Le conseil d'administration d'Aedifica déclare, pour autant qu'il en soit au courant :

- qu'aucun des administrateurs n'a jamais été condamné pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre l'un d'entre eux par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) au cours des 5 dernières années ;
- qu'aucun des administrateurs n'a déjà été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur, au cours des 5 dernières années ;
- qu'aucun administrateur n'a été, en qualité d'administrateur, lié à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des 5 dernières années ;
- qu'aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat. Par contre, il existe une convention de management entre la société Aedifica SA et le ou les administrateur(s) exécutif(s) prévoyant de telles indemnités ;
- que les administrateurs ne détiennent pas d'actions Aedifica SA excepté Services et Promotion de Lasne SA qui est titulaire de 417.528 actions, Madame Galila Barzilaï Hollander, qui est titulaire de 133.389 actions, Monsieur Stefaan Gielens, qui est titulaire de 2.216 actions, et Monsieur Jean Kotarakos, qui est titulaire de 1.322 actions ;
- que jusqu'à présent aucune option sur des actions d'Aedifica SA n'a été accordée ;
- qu'aucun lien de famille n'existe entre les administrateurs.

### 3. Capital social

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions
7 novembre 2005	Capital initial par apport en numéraire à la constitution (Banque Degroof et GVA Finance)	2.500.000,00	2.500
		<b>2.500.000,00</b>	<b>2.500</b>
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	
		<b>10.177.714,56</b>	<b>12.001</b>
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
		<b>31.935.155,52</b>	<b>53.510</b>
24 mai 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Louise 331-333)	8.500.000,00	8.500
		<b>40.435.155,52</b>	<b>62.010</b>
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
		<b>48.556.142,06</b>	<b>93.113</b>
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
		<b>59.906.142,06</b>	<b>2.611.575</b>
3 octobre 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	23.962.454,18	1.044.630
		<b>83.868.596,24</b>	<b>3.656.205</b>
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
		<b>88.780.568,24</b>	<b>3.761.453</b>
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
		<b>91.217.660,97</b>	<b>3.846.328</b>
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
		<b>96.921.788,97</b>	<b>4.275.726</b>
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
		<b>103.793.817,92</b>	<b>4.438.918</b>
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
		<b>107.193.817,92</b>	<b>4.516.261</b>
30 juin 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Gaerveld résidence-services)	2.200.000,00	62.786
		<b>109.393.817,92</b>	<b>4.579.047</b>

30 décembre 2009	Augmentation de capital par apport en nature (Freesias)	4.950.000,00	129.110
		<b>114.343.817,92</b>	<b>4.708.157</b>
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
		<b>127.782.942,92</b>	<b>5.033.338</b>
15 octobre 2010	Augmentation de capital par apport en espèces	51.113.114,26	2.013.334
		<b>178.896.057,18</b>	<b>7.046.672</b>
8 avril 2011	Augmentation de capital par apport en nature (Project Group Hermibouw)	1.827.014,06	43.651
		<b>180.723.071,24</b>	<b>7.090.323</b>
29 juin 2011	Fusion par absorption de la société anonyme « IDM A »	24.383,89	592
		<b>180.747.455,13</b>	<b>7.090.915</b>
5 octobre 2011	Apport en nature des titres de la société anonyme « SIRACAM »	3.382.709,00	86.293
		<b>184.130.164,13</b>	<b>7.177.208</b>
12 juillet 2012	Scission mixte de la société anonyme « S.I.F.I. LOUISE »	800.000,00	16.868
		<b>184.930.164,13</b>	<b>7.194.076</b>
7 décembre 2012	Augmentation de capital par apport en espèces	69.348.785,78	2.697.777
		<b>254.278.949,91</b>	<b>9.891.853</b>
24 juin 2013	Fusion par absorption de la société anonyme « Terinvest »	10.399,00	8.622
	Fusion par absorption de la société en commandite simple « Kasteelhof-Futuro »	3.183,00	3.215
		<b>254.292.531,91</b>	<b>9.903.690</b>
12 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (Binkom)	12.158.951,61	258.475
		<b>266.451.483,52</b>	<b>10.162.165</b>
30 juin 2014	Augmentation de capital par apport en nature (terrain à Tirlemont)	4.000.000,00	86.952
		<b>270.451.483,52</b>	<b>10.249.117</b>

1 Actions sans valeur nominale.

2 Ces actions ont été admises à la cotation le 16 juin 2014 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2013/2014. 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 2 juillet 2014 et donnent droit au dividende pour l'exercice 2013/2014. Elles jouissent des mêmes droits et avantages que les actions cotées et participent aux bénéfices d'Aedifica.

## 4. Extrait des statuts

### 4.1 Acquisition et aliénation d'actions propres (Article 6.2 des statuts)

La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par le Code des sociétés, moyennant communication de l'opération à l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA). Par décision de l'assemblée générale du 24 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 pourcent (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.

### 4.2 Augmentation de capital (Article 6.3 des statuts)

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément à la réglementation applicable et, notamment, au Code des sociétés et à l'Arrêté Royal.

#### (a) Apports en espèces

En cas d'augmentation de capital par apport en espèces par décision de l'assemblée générale ou dans le cadre du capital autorisé tel que prévu à l'article 6.4., et sans préjudice de l'application des articles 592 à 598 du Code des sociétés, le droit de préférence des actionnaires peut uniquement être limité ou supprimé pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit

accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions suivantes fixées par l'Arrêté Royal :

- 1° il porte sur l'entière des titres nouvellement émis ;
- 2° il est accordé aux actionnaires proportionnellement à la partie du capital que représentent leurs actions au moment de l'opération ;
- 3° un prix maximum par action est annoncé au plus tard la veille de l'ouverture de la période de souscription publique ;
- 4° la période de souscription publique doit avoir une durée minimale de trois jours de bourse.

Sans préjudice de l'application des articles 595 à 599 du Code des sociétés, le droit d'allocation irréductible ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, pour autant que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

### **(b) Apports en nature**

Sans préjudice des articles 601 et 602 du Code des sociétés, les conditions suivantes doivent être respectées en cas d'apport en nature, conformément à l'Arrêté Royal :

- 1° l'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée dans le rapport du conseil d'administration visé à l'article 602 du Code des sociétés, ainsi que, le cas échéant, dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital ;
- 2° le prix d'émission ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de la convention d'apport ou, au choix de la société, avant la date de l'acte d'augmentation de capital et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

Il est permis de déduire du montant visé au point 2°(b) ci-avant un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire dans son rapport spécial et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel.

- 3° sauf si le prix d'émission, ou, dans le cas visé à l'article 6.5, le rapport d'échange, ainsi que leurs modalités sont déterminés et communiqués au public au plus tard le jour ouvrable suivant la conclusion de la convention d'apport en mentionnant le délai dans lequel l'augmentation de capital sera effectivement réalisée, l'acte d'augmentation de capital doit être passé dans un délai maximum de quatre mois ; et
- 4° le rapport visé au point 1° ci-dessus doit également expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

Ce dernier paragraphe n'est pas applicable en cas d'apport du droit au dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, à condition que l'octroi de celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

## **4.3 Capital autorisé (Article 6.4 des statuts)**

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à cent quatre-vingt millions d'euros (180.000.000,00 €) aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés.

Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2011.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affectée à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction de capital, sous réserve de son incorporation au capital.

En cas d'augmentation de capital accompagnée d'une prime d'émission, seul le montant porté au capital sera soustrait du montant restant utilisable du capital autorisé.

Le conseil d'administration est habilité à supprimer ou limiter le droit de préférence des actionnaires, en ce compris en faveur de personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales, pour autant qu'un droit d'allocation irréductible soit accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution des nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible répond aux conditions fixées par l'Arrêté Royal et l'article 6.3 (a) des statuts. Il ne doit pas être accordé en cas d'apport en numéraire dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel, conformément à l'article 6.3 (a) des statuts. Les augmentations de capital par apport en nature sont effectuées conformément aux conditions prescrites par l'Arrêté Royal et aux

conditions prévues à l'article 6.3 (b) des statuts. De tels apports peuvent également porter sur le droit de dividende dans le cadre de la distribution d'un dividende optionnel.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent.

#### **4.4 Fusions, scissions et opérations assimilées (Article 6.5 des statuts)**

Conformément à l'Arrêté Royal, les dispositions de l'article 6.3(b) sont applicables mutatis mutandis aux fusions, scissions et opérations assimilées visées aux articles 671 à 677, 681 à 758 et 772/1 du Code des sociétés.

#### **4.5 Augmentation du capital d'une filiale ayant le statut de sicafi institutionnelle (Article 6.6 des statuts)**

Conformément à l'Arrêté Royal, en cas d'augmentation de capital d'une filiale ayant le statut de sicafi institutionnelle contre apport en numéraire à un prix inférieur de 10 % ou plus par rapport à la valeur la plus faible entre (a) une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois avant le début de l'émission et (b) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant le jour du début de l'émission, le conseil d'administration d'Aedifica rédige un rapport dans lequel il expose la justification économique de la décote appliquée, les conséquences financières de l'opération pour les actionnaires d'Aedifica et l'intérêt de l'augmentation de capital considérée pour Aedifica. Ce rapport et les critères et méthodes d'évaluation utilisés sont commentés par le commissaire d'Aedifica dans un rapport distinct. Les rapports du conseil d'administration et du commissaire sont publiés conformément aux articles 35 et suivants de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé au plus tard le jour du début de l'émission et en toute hypothèse dès la détermination du prix si celui-ci est fixé plus tôt.

Il est permis de déduire du montant visé au point (b) de l'alinéa précédent un montant correspondant à la portion des dividendes bruts non distribués dont les nouvelles actions seraient éventuellement privées, pour autant que le conseil d'administration d'Aedifica justifie spécifiquement le montant des dividendes accumulés à déduire et expose les conditions financières de l'opération dans le rapport financier annuel d'Aedifica.

Au cas où la filiale concernée n'est pas cotée, la décote visée à l'alinéa 1er est calculée uniquement sur base d'une valeur nette d'inventaire ne datant pas de plus de quatre mois.

Le présent article 6.6 n'est pas applicable aux augmentations de capital intégralement souscrites par Aedifica ou des filiales de celle-ci dont l'entière du capital est détenu directement ou indirectement par Aedifica.

#### **4.6 Réduction du capital (Article 6.7 des statuts)**

La société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière.

#### **4.7 Nature des actions (Article 8 des statuts)**

Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées au choix de l'actionnaire et dans les limites prévues par la loi.

L'actionnaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions au porteur en actions nominatives ou dématérialisées.

Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou détenteur auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social de la société un registre des actions nominatives, le cas échéant sous la forme électronique. Les titulaires d'actions pourront prendre connaissance du registre relatif à leurs actions.

Les actions au porteur inscrites en compte-titres sont automatiquement converties en actions dématérialisées, sans frais pour l'actionnaire.

Les actions au porteur qui n'auront pas été inscrites en compte-titres à la date du trente et un décembre deux mille treize seront automatiquement converties en actions dématérialisées au premier janvier deux mille quatorze, sans frais pour l'actionnaire.

#### **4.8 Autres titres (Article 9 des statuts)**

La société peut émettre les titres visés à l'article 460 du Code des sociétés, à l'exception des parts bénéficiaires et des titres similaires, dans le respect du Code des sociétés et de l'Arrêté Royal.

#### **4.9 Déclarations et publicité des participations importantes (Article 10 des statuts)**

Tout actionnaire est tenu de notifier à la société et à l'Autorité des services et marchés financiers la détention de titres conférant le droit de vote, de droits de vote ou d'instruments financiers assimilés de la société conformément à la législation relative à la publicité des participations importantes.

Les quotités dont le franchissement (à la hausse ou à la baisse) donne lieu à une obligation de notification pour les besoins de la législation relative à la publicité des participations importantes sont fixées à cinq pour cent et les multiples de cinq pour cent du nombre total de droits de vote existants.

Sans préjudice à l'article 545 du Code des sociétés, nul ne peut prendre part au vote à l'assemblée générale de la société pour un nombre de voix supérieur à celui afférent aux titres dont il a déclaré la possession vingt (20) jours au moins avant la date de l'assemblée générale.



#### **4.10 Participation à l'assemblée (Article 21 des statuts)**

Le droit de participer à une assemblée générale et d'y exercer le droit de vote est subordonné à l'enregistrement comptable des actions au nom de l'actionnaire le quatorzième jour qui précède l'assemblée générale, à vingt-quatre heures (heure belge) (ci-après, la date d'enregistrement), soit par leur inscription sur le registre des actions nominatives de la société, soit par leur inscription dans les comptes d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation, soit par la production des actions au porteur à un intermédiaire financier, sans qu'il soit tenu compte du nombre d'actions détenues par l'actionnaire au jour de l'assemblée générale. Les propriétaires d'actions nominatives souhaitant prendre part à l'assemblée doivent notifier leur intention à la société, par lettre ordinaire, télécopie ou courrier électronique, adressé au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

Les propriétaires d'actions dématérialisées ou au porteur souhaitant prendre part à l'assemblée doivent produire une attestation délivrée par un intermédiaire financier ou teneur de comptes agréé certifiant, selon le cas, le nombre d'actions dématérialisées inscrites au nom de l'actionnaire dans ses comptes à la date d'enregistrement ou le nombre d'actions au porteur produites à la date d'enregistrement, et pour lequel l'actionnaire a déclaré vouloir participer à l'assemblée générale. Le dépôt de cette attestation doit être effectué aux lieux indiqués dans les avis de convocation, au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

#### **4.11 Représentation (Article 22 des statuts)**

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par un mandataire, actionnaire ou non.

L'actionnaire ne peut désigner, pour une assemblée générale donnée, qu'une seule personne comme mandataire, sauf dérogations prévues par le Code des sociétés.

Le conseil d'administration établit un formulaire de procuration.

La procuration doit être signée par l'actionnaire. La notification de la procuration à la société doit se faire par lettre ordinaire, télécopie ou e-mail, conformément aux modalités arrêtées par le conseil d'administration dans la convocation. La procuration doit parvenir à la société ou au lieu indiqué dans la convocation au plus tard le sixième jour qui précède l'assemblée. Le mandant le mandataire doivent se conformer pour le surplus aux dispositions du Code des sociétés.

Les mineurs, les interdits et les personnes morales doivent être représentés par leurs représentants légaux ou statutaires.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

#### **4.12 Vote par correspondance (Article 23 des statuts)**

Sur autorisation donnée par le conseil d'administration dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi par la société.

Le formulaire devra parvenir à la société au plus tard le sixième jour avant la date de l'assemblée.

#### **4.13 Bureau (Article 24 des statuts)**

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur délégué ou l'un des administrateurs délégués ou, à défaut encore, par celui désigné par les administrateurs présents. Le président désigne le secrétaire.

L'assemblée choisit deux scrutateurs. Les administrateurs présents complètent le bureau.

#### **4.14 Nombre de voix (Article 25 des statuts)**

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés.

#### **4.15 Distribution (Article 29 des statuts)**

La société distribue à ses actionnaires un dividende dont le montant minimum est déterminé conformément à l'Arrêté Royal.

#### **4.16 Acomptes sur dividende (Article 30 des statuts)**

Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité et pour autant que les résultats le permettent, décréter le paiement d'acomptes sur dividende, dans les cas et délais autorisés par le Code des sociétés.

#### **4.17 Dissolution - Liquidation**

#### **ARTICLE 31 - PERTE DU CAPITAL.**

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, les administrateurs doivent soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément et dans les formes prévues à l'article 633 du Code des sociétés.



## **ARTICLE 32 - NOMINATION ET POUVOIRS DES LIQUIDATEURS.**

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins de liquidateurs nommés par l'assemblée générale et, à défaut de pareille nomination, la liquidation s'opère par les soins du conseil d'administration en fonction à cette époque, agissant en qualité de liquidateur.

Dans la mesure où la loi l'exige, les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur nomination.

Les liquidateurs disposent à cette fin des pouvoirs les plus étendus conférés par les articles 186 et suivants du Code des sociétés.

L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments des liquidateurs.

## **ARTICLE 33 - REPARTITION.**

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, l'actif net sert d'abord à rembourser, en espèces ou en titres, le montant libéré non amorti des actions.

Le solde est réparti entre tous les actionnaires de la société au prorata de leur participation.

## **4.18 Dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance**

Les dispositions concernant les membres des organes d'administration, de direction et de surveillance contenus dans les statuts sont présentées ci-dessous; pour le surplus, il convient de consulter la charte de gouvernance d'entreprise disponible sur [www.aedifica.be](http://www.aedifica.be) et de se référer à la section « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du présent rapport financier annuel.

## **ARTICLE 11 - COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.**

La société est administrée par un conseil d'administration composé de manière à assurer une gestion autonome et dans l'intérêt exclusif des actionnaires de la société. Ce conseil est composé de cinq membres au moins, nommés pour trois ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.

La majorité des administrateurs n'exerce pas de fonction exécutive au sein de la société. Au moins trois administrateurs doivent être indépendants. Sont considérés comme administrateurs indépendants, les administrateurs qui répondent aux critères d'indépendance fixés à l'article 526ter du Code des sociétés.

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

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus prochaine réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive. A cette occasion, les administrateurs veillent à ce que le nombre d'administrateurs indépendants reste suffisant au regard du présent article et de la réglementation applicable. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre des administrateurs effectivement en fonction ou le nombre d'administrateurs indépendants n'atteint plus le minimum statutaire.

Lorsqu'une personne morale est nommée administrateur de la société, celle-ci est tenue de désigner parmi ses associés, gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de cette personne morale.

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

Les administrateurs possèdent l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer leur fonction. Leur nomination est soumise à l'approbation de l'Autorité des services et marchés financiers.

Sauf décision contraire de l'assemblée générale, le mandat des administrateurs est gratuit.

La rémunération éventuelle des administrateurs ne peut pas être déterminée en fonction des opérations et transactions effectuées par la société ou ses filiales.

## **ARTICLE 12 - PRESIDENCE - DELIBERATION.**

Le conseil d'administration choisit parmi ses membres son président et se réunit sur convocation à l'endroit désigné dans ladite convocation ou, le cas échéant, par vidéoconférence, conférence téléphonique ou conférence via internet, aussi souvent que les intérêts de la société l'exigent. Il doit être convoqué lorsque deux administrateurs le demandent.

Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement que si la majorité de ses membres est présente ou représentée.

Les convocations se font par simple lettre, par télécopie ou par courrier électronique. Les réunions ont lieu à l'endroit indiqué dans les convocations.

Tout administrateur empêché ou absent peut, même par simple lettre, par télécopie ou par courrier électronique, déléguer un autre membre du conseil pour le représenter à une séance du conseil et voter en son lieu et place; le déléguant sera, dans ce cas, réputé présent.

Toutefois, aucun membre du conseil ne peut ainsi représenter plus d'un de ses collègues.

Les résolutions sont prises à la majorité des voix; en cas de partage des voix, la voix du Président du conseil est prépondérante. En cas d'absence de président, la voix du plus âgé d'entre eux est prépondérante.

Les décisions du conseil d'administration sont constatées par des procès-verbaux inscrits ou reliés dans un registre spécial, tenu au siège social de la société, et signés par le président de séance ou à défaut, par deux administrateurs.

Les procurations y sont annexées.

Les membres du conseil pourront faire mentionner aux procès-verbaux leurs dires et observations, s'ils estiment devoir dégager leur responsabilité, sans préjudice à l'application des articles 527 et 528 du Code des sociétés.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux sont signés par le président du conseil d'administration ou à défaut par deux administrateurs.

Conformément à l'article 521 alinéa 1 du Code des sociétés, dans les cas exceptionnels dûment justifiés par l'urgence et l'intérêt social, des décisions du conseil d'administration peuvent être prises, par consentement unanime des administrateurs, exprimé par écrit. Il ne pourra cependant pas être recouru à cette procédure pour l'arrêt des comptes annuels et l'utilisation du capital autorisé.

### **ARTICLE 13 - POUVOIRS DU CONSEIL.**

Le conseil d'administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour faire tous actes nécessaires ou utiles à la réalisation de l'objet social, à l'exception des actes qui sont réservés par le Code des sociétés ou par les statuts, à l'assemblée générale.

Le conseil d'administration peut déléguer à tout mandataire, qui ne doit pas nécessairement être actionnaire ou administrateur, tout ou partie de ses pouvoirs pour des objets spéciaux et déterminés. Le conseil peut fixer la rémunération de tout mandataire auquel des pouvoirs spéciaux sont conférés, en conformité avec la Loi et l'Arrêté Royal.

Le conseil d'administration établit les rapports semestriels, ainsi que le projet de rapport annuel. Le conseil désigne le ou les experts immobiliers conformément à l'Arrêté Royal.

### **ARTICLE 14 – COMITES CONSULTATIFS.**

Conformément aux articles 522 et 526bis du Code des sociétés, le conseil d'administration peut créer en son sein et sous sa responsabilité un ou plusieurs comités, tels que, par exemple, un comité d'audit, un comité de nomination et de rémunération, ou un comité d'investissement ou de désinvestissement.

Le conseil d'administration détermine la composition et les compétences de ces comités, dans le respect de la réglementation applicable.

### **ARTICLE 15 – COMITE DE DIRECTION OU COMITE EXECUTIF.**

Le conseil d'administration peut créer un comité de direction ou un comité exécutif composé de plusieurs membres, qu'ils soient administrateurs ou non. Le conseil d'administration fixe le mode de fonctionnement du comité, les conditions de désignation de ses membres, leur révocation, leur rémunération et la durée de leur mission.

Lorsque qu'une personne morale est désignée comme membre du comité de direction ou du comité exécutif, celle-ci est tenue de désigner par mises actionnaires, associés gérants, administrateurs ou travailleurs, un représentant permanent chargé de l'exécution de cette mission au nom et pour le compte de cette personne morale.

### **ARTICLE 16 – DIRECTION EFFECTIVE ET DELEGATION.**

Sans préjudice du droit du conseil d'administration de désigner des mandataires spéciaux pour les missions qu'il détermine, le conseil d'administration confie la direction effective de la société à au moins deux personnes physiques - ou sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles avec, comme représentant permanent au sens de l'article 61, § 2, du Code des sociétés, l'associé et gérant unique de la société – administrateurs ou non.

Les personnes physiques ainsi que les représentants permanents des sociétés privées à responsabilité limitée unipersonnelles visées au paragraphe précédent doivent posséder l'honorabilité professionnelle nécessaire et l'expérience adéquate pour exercer ces fonctions.

Ces délégués sont en charge de la gestion journalière de la société et peuvent se voir conférer le titre d'administrateur délégué. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration.

Ils peuvent déléguer des pouvoirs spéciaux à tous mandataires.

Ces délégués désignent l'établissement financier qui est chargé du service financier et d'assurer la distribution des dividendes et du produit de liquidation, le règlement-livraison des valeurs mobilières émises par la société et la mise à disposition des informations que la société est tenue de publier en vertu des lois et règlements. L'établissement en charge du service financier peut être suspendu, révoqué ou remplacé à tout moment par les délégués à la gestion journalière. Les décisions y relatives seront publiées sur le site internet de la société et par voie de communiqué de presse, conformément aux prescriptions légales. La société s'assure qu'une telle suspension/ révocation ne portera pas atteinte à la continuité du service financier.

### **ARTICLE 17 - REPRESENTATION DE LA SOCIETE.**

La société est valablement représentée dans tous les actes et en justice, soit par deux administrateurs agissant conjointement soit, dans les limites de la gestion journalière, par deux délégués à cette gestion agissant conjointement.

La société est en outre valablement représentée par des mandataires spéciaux de la société dans les limites du mandat qui leur est conféré à cette fin le conseil d'administration ou par les délégués à la gestion journalière.

Dans tout acte de disposition portant sur un bien immobilier la société doit être valablement représentée par deux administrateurs agissant conjointement. Par dérogation à ce qui précède, la société sera valablement représentée dans un acte de disposition par un mandataire de pouvoirs spéciaux pour autant que les conditions suivantes soient remplies de manière cumulative :

- Le conseil d'administration doit exercer un contrôle effectif sur les actes/documents signés par le ou les mandataires spéciaux et doit, à cet effet, mettre en place une procédure interne portant aussi bien sur le contenu du contrôle que sur sa périodicité ;
- La procuration ne peut porter que sur une transaction bien précise ou sur un groupe de transactions bien délimité (il ne suffit pas que la transaction ou le groupe de transactions soit « déterminable »). Les procurations générales ne sont pas admises ;
- Les limites pertinentes (en termes de montants par exemple) doivent être indiquées dans la procuration même et la procuration doit être limitée dans le temps, en ce sens qu'elle ne sera valable que durant la période nécessaire pour finaliser la transaction.

#### **ARTICLE 18 - CONTROLE.**

Le contrôle de la société est confié à un ou plusieurs commissaires, agréés par l'Autorité des services et marchés financiers. Ils exercent les fonctions qui leur incombent en vertu du Code des sociétés et de la réglementation applicable aux sicafi.

### **4.19 Dispositions générales**

#### **ARTICLE 34 - ELECTION DE DOMICILE.**

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout administrateur, commissaire, directeur, liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

#### **ARTICLE 35 - COMPETENCE JUDICIAIRE.**

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément.

#### **ARTICLE 36 - DROIT COMMUN.**

La société est au surplus régie par le Code des sociétés, la Loi, l'Arrêté Royal ainsi que par les autres dispositions réglementaires qui lui sont applicables.

Les clauses contraires aux dispositions légales et réglementaires impératives applicables à la société sont censées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres clauses statutaires.

## **5. SICAFI**

### **5.1 Définition générale**

Aedifica est une société anonyme ayant opté pour le statut de sicafi.

La sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier) est :

- un organisme de placement collectif (OPC) en biens immobiliers directs ou indirects ;
- créée sur base de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, remplacé par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 ;
- constituée sous forme de société anonyme ou de société en commandite par actions ;
- cotée en Bourse dont 30% au moins des actions sont négociées sur le marché ;
- dont l'activité est limitée aux investissements immobiliers.

Les sicafi sont soumises au contrôle de l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) et doivent suivre des règles très strictes en matière de conflits d'intérêt.

## 5.2 Réglementations particulières

### Patrimoine immobilier

L'article 39 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 prévoit qu'une sicafi ne peut placer plus de 20 % de ses actifs consolidés dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier. La FSMA peut accorder une dérogation dans certaines conditions.

### Comptabilisation

La législation européenne prévoit que les sicafi, comme toutes les sociétés cotées, établissent leurs comptes annuels consolidés sous le référentiel international IFRS. Etant donné que les immeubles de placement constituent l'essentiel des actifs de la sicafi, une attention particulière doit être accordée par les sicafi à la valorisation à la juste valeur de leurs immeubles, c'est-à-dire, en termes techniques, à l'application de la norme IAS 40. Ceci est aussi valable pour les comptes statutaires, également préparés sous le référentiel IFRS. Par ailleurs, la norme IAS 39 sur la valorisation des instruments financiers est susceptible de générer des mouvements importants d'un exercice à l'autre dans le compte de résultats ou le bilan (statutaires et consolidés) des sicafi.

### Valorisation

Les biens immobiliers sont valorisés trimestriellement par un expert indépendant, à la juste valeur ; ils sont actés au bilan à cette valeur d'expertise. Il n'y a pas d'amortissement des immeubles.

### Résultats

La société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, une somme correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % du montant déterminé conformément au schéma figurant au Chapitre III de l'Annexe C de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 ;
- et la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la sicafi publique.

### Dettes

Le taux d'endettement de la sicafi publique et de ses filiales et le taux d'endettement statutaire de la sicafi publique ne peut dépasser, autrement que par la variation de la juste valeur des actifs, 65 % des actifs consolidés ou statutaires, selon le cas, sous déduction des instruments de couverture autorisés. En cas de dépassement du seuil de 50 %, un plan financier accompagné d'un calendrier d'exécution doit être élaboré, décrivant les mesures destinées à éviter que le taux d'endettement consolidé ne dépasse le seuil de 65 %.

### Crédits

Une sicafi ne peut pas octroyer de crédits sauf en faveur d'une filiale.

### Statut fiscal

La sicafi n'est pas soumise à l'impôt des sociétés (sauf sur les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles), pour autant qu'au moins 80 % du produit net soit distribué sous forme de dividende. Voir aussi la section 4 du chapitre « facteurs de risque » du présent rapport financier annuel.

A partir du 1<sup>er</sup> 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 sicafi 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<sup>o</sup>quater et 269, 3<sup>o</sup> 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 % sera porté à 80 % à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2015. De plus, les sicafi résidentielles peuvent désormais investir au sein de l'Espace économique européen.

Les sociétés qui demandent leur agrément comme sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi sont soumises à un taux de taxation réduit qui s'élève aujourd'hui à 16,995 % (soit 16,5 % plus la contribution de crise de 3 %), appelé l'exit tax (à savoir l'impôt des sociétés à supporter pour quitter le régime de droit commun).

**La sicafi est un instrument d'investissement comparable, notamment, aux FBI (Fiscale BeleggingsInstelling) néerlandais, aux SIIC (Société d'Investissement Cotée en Immobilier) françaises et aux REITs (Real Estate Investment Trust) existant dans plusieurs pays dont les Etats-Unis.**

# Lexique

## 1. Définitions

### Actif net par action

Total des capitaux propres divisé par le nombre d'actions en circulation (c'est-à-dire hors actions propres). Ce terme est synonyme de « valeur d'inventaire des actions ».

### Capitalisation boursière

Cours de Bourse multiplié par le nombre total d'actions cotées.

### Droits de mutation

Le transfert de propriété d'un bien est en principe soumis à la perception par l'Etat de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, du statut de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant des droits à payer, ne sont connues que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

En Belgique, l'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits afférents comprend principalement :

- contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5 % pour des biens situés en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, 10 % pour des biens situés en Région flamande ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 5,0 à 8,0 % selon les Régions ;
- contrats d'emphytéose ou de superficie pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose : 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](http://www.epra.com).

## Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément comme sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi sont soumises à un impôt appelé exit tax.

Celui-ci, assimilé à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées, s'élève à 16,5 %, majoré de 3 % de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995 %.

## Free float

Pourcentage des actions cotées détenues par le public, selon la définition d'Euronext.

## 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 est calculée comme suit :

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €.

La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA)

- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :

1. lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA) ;
2. lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé).

Le taux moyen des frais de transaction défini par BEAMA est revu annuellement et adapté si nécessaire par seuil de 0,5%.

Les experts attestent du pourcentage de déduction retenu dans leurs rapports périodiques aux actionnaires.

## Loyers contractuels

Loyers indexés y compris les garanties locatives mais hors gratuités des locataires pour les surfaces occupées.

## Marge d'exploitation

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



## Marge opérationnelle

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

## Normes IFRS

Les normes comptables internationales (IFRS, ou International Financial Reporting Standards, précédemment appelées IAS, ou International Accounting Standards) sont établies par l'International Accounting Standards Board (IASB). Les sociétés cotées Européennes doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1 janvier 2005 ou après cette date. Les sicafi belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à partir de l'exercice commençant le 1<sup>er</sup> 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 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

/Total de l'actif sous déduction des instruments de couverture autorisés

≤ 65 %

## Rendement brut du portefeuille

Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (Loyers contractuels + revenus garantis) / Valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés.

Pour les appartements meublés : (Chiffre d'affaires de l'exercice) / (Valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés + goodwill + mobilier).

## Rendement brut en dividende

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

## Résidence-services

Un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel et comprenant des logements particuliers destinés aux personnes âgées, leur permettant de mener une vie indépendante et disposant de services auxquels elles peuvent faire librement appel.

## Résultat 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 sicafi publique, tels que prévus à l'article 27 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 (cf. définition du ratio d'endettement ci-dessus).

## Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Résultat d'exploitation des immeubles

- Frais généraux de la société  
± Autres revenus et charges d'exploitation

## Résultat d'exploitation des immeubles

Résultat immobilier

- Frais techniques, commerciaux et de gestion immobilière  
- Charges et taxes sur les immeubles non loués  
- Autres charges immobilières

## Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (précédemment appelé « résultat affectable »)

Résultat net (part du groupe)

- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40)  
- Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (IAS 39)

## Résultat immobilier

Résultat locatif net

- Toutes les charges locatives et taxes assumées par Aedifica sur immeubles loués
- ± Autres recettes et dépenses relatives à la location

## Résultat locatif net

Revenu locatif

- Reprise de loyers cédés et escomptés
- Charges relatives à la location

## Résultat sur portefeuille

Résultat sur vente d'immeubles de placement

- Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
- ± Variation de la juste valeur des immeubles de placement

## Taux 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'inventaire des actions

Total des capitaux propres divisé par le nombre d'actions en circulation (c'est-à-dire hors actions propres). Ce terme est synonyme de « actif net par action ».

## 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

---

**Pour toute information générale**

info@aedifica.be

**Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :**

- Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be
- Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be
- Martina Carlsson – info@aedifica.be

**Création et réalisation**

- www.chriscom.be
- Martina Carlsson, Control & Communication Manager

**Photographie**

- Immeubles : Yvan Glavie, Denis Lafosse, Antoine Rose & Atelier Jahr
- Portraits : Antoine Rose

**Dit jaarlijks financieel verslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands<sup>1</sup>**

**This annual financial report is also available in English<sup>1</sup>**

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 9 septembre 2014.

**Aedifica SA**

Sicaf immobilière publique de droit belge depuis le 8 décembre 2005  
Avenue Louise 331 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.





[www.aedifica.be](http://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 vastgoedbevak naar Belgisch recht — Sicaif immobilière publique de droit belge

BTW BE 0877.248.501 - R.P.R. Brussel — TVA BE 0877.248.501 - R.P.M. Bruxelles



aedifica  
The urban way to live