

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0877.248.501	P.	U.	D.	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS

DENOMINATION: **AEDIFICA**

Forme juridique: **SA**

Adresse: **Louizalaan**

N°: **331-3 , boîte 8**

Code postal: **1050**

Commune: **Bruxelles 5**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de **Bruxelles, néerlandophone**

Adresse Internet *:

Numéro d'entreprise

0877.248.501

DATE **2/07/2015** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

23/10/2015

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

1/07/2014

au

30/06/2015

Exercice précédent du

1/07/2013

au

30/06/2014

Les montants relatifs à l'exercice précédent **sont / ne sont pas** ** identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

LIPPENS Olivier Profession : Administrateur

Dreef 46 , 3090 Overijse, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : - 24/10/2016

DUPLAT Jean-Louis

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

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : - 24/10/2014

GIELENS Stefaan Profession : Administrateur

Leming 11 , 3010 Kessel-Lo (Leuven), Belgique

Fonction : Administrateur délégué

Mandat : - 23/10/2015

KOTARAKOS Jean Profession : Administrateur

Karmelietenstraat 55 , 1180 Bruxelles 18, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 28/10/2016

Documents joints aux présents comptes annuels:

Nombre total de pages déposées: **3**
objet: 8, 9

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature
(nom et qualité)
Stefaan GIELENS

Administrateur délégué

Signature
(nom et qualité)
Olivier LIPPENS

Président du Conseil d'administration

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

SIMONT Adeline Profession : Administrateur

Ancien Dieweg 36 , 1180 Bruxelles 18, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 27/10/2017

FRANKEN Jean

avenue du Joli Mai 30 , 1332 Genval, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 1/07/2013- 28/10/2016

MAES Sophie Profession : Administrateur

Moutstraat 9 , 9000 Gent, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 24/10/2014- 27/10/2017

RE-INVEST SA 0436020344

Avenue de Saturne 34 , 1180 Bruxelles 18, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 23/10/2015

Représenté par

GOUDER de BEAUREGARD Brigitte

avenue de Saturne 34 , 1180 Bruxelles 18, Belgique

SERDISER SCA 0478945121

rue des Palais 42 a , 1030 Schaerbeek, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 23/10/2015

Représenté par

ISERBYT Pierre

rue des Palais 42a , 1030 Schaerbeek, Belgique

LAGA Hilde Profession : Administrateur

President Kennedypark 8a , boîte 001, 8500 Kortrijk, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 24/10/2014- 27/10/2017

HOHL Eric Profession : Administrateur

Avenue des Violettes 7 , 1970 Wezembeek-Oppem, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 24/10/2014- 27/10/2017

N°	0877.248.501	AEDIFICA	C 1.1
----	--------------	----------	-------

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

BARZILAI HOLLANDER Galila

Chemin de Bas Ransbeck 65A , 1380 Lasne, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 24/10/2014

SERVICES ET PROMOTION DE LASNE SA 0427291631

Clé des Champs 30 , 1380 Lasne, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 24/10/2014

Représenté par

BLANPAIN Jacques

Clé des Champs 28 , 1380 Lasne, Belgique

INSUMAT SA 0437.119.216

Moutstraat 9 , 9000 Gent, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 24/10/2014

Représenté par

MAES Sophie

Moutstraat 9 , 9000 Gent, Belgique

Administrateur

ERNST & YOUNG Bedrijfsrevisoren BV ovv SCRL 0446.334.711

De Kleetlaan 2 , 1831 Diegem, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B160

Mandat : 11/10/2011- 27/10/2017

Représenté par

HUBIN Jean-François

De Kleetlaan 2 , 1831 Diegem, Belgique

Réviseur d'entreprise

Numéro de membre : A1649

COMPTE DE RÉSULTATS

<i>Exercice clôturé le 30 juin (€)</i>	Notes annexes	2015	2014
I. Revenus locatifs	4	47.177.573	38.854.759
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location	5	-83.079	-66.335
Résultat locatif net		47.094.494	38.788.424
IV. Récupération de charges immobilières	6	31.726	35.448
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	1.686.763	1.085.730
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	-1.686.763	-1.085.730
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-1.563.329	-1.509.654
Résultat immobilier		45.562.891	37.314.218
IX. Frais techniques	11	-1.071.330	-908.294
X. Frais commerciaux	12	-492.010	-549.243
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-131.320	-148.120
XII. Frais de gestion immobilière	14	-891.873	-707.372
XIII. Autres charges immobilières	15	-1.566.286	-1.165.229
Charges immobilières		-4.152.819	-3.478.258
Résultat d'exploitation des immeubles		41.410.072	33.835.960
XIV. Frais généraux de la société	16	-5.230.354	-4.189.952
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	17	915.270	242.045
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		37.094.988	29.888.053
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	427.591	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20	12.104.612	1.798.704
XIX. Autre résultat sur portefeuille	20	1.793.220	0
Résultat d'exploitation		51.420.411	31.686.757
XX. Revenus financiers	21	1.474.130	1.504.293
XXI. Charges d'intérêts nettes	22	-12.720.028	-11.048.407
XXII. Autres charges financières	23	-788.027	-730.847
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	47	461.498	-2.990.019
Résultat financier		-11.572.427	-13.264.980
Résultat avant impôt		39.847.984	18.421.777
XXIV. Impôts des sociétés	24	-404.110	160.279
XXV. Exit tax	25	0	0
Impôt		-404.110	160.279
Résultat net		39.443.874	18.582.056
 Résultat de base par action (€)	26	3,70	1,87
Résultat dilué par action (€)	26	3,70	1,87

ETAT DU RÉSULTAT GLOBAL

<i>Exercice clôturé le 30 juin (€)</i>	2015	2014
I. Résultat net	39.443.874	18.582.056
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	-3.516.838	-2.667.839
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie telle que définie en IFRS	-181.349	-2.709.928
H. Autres éléments du résultat global, nets d'impôt	0	0
Résultat global	35.745.687	13.204.289

BILAN

ACTIF

Exercice clôturé le 30 juin (€)

	Notes annexes	2015	2014
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	27	1.856.370	1.856.370
B. Immobilisations incorporelles	28	101.901	21.185
C. Immeubles de placement	29	909.047.725	736.065.106
D. Autres immobilisations corporelles	31	1.833.228	1.909.432
E. Actifs financiers non courants	32	80.252.098	25.068.324
F. Créances de location-financement		0	0
G. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
H. Actifs d'impôts différés	54	110.488	244.374
Total actifs non courants		993.201.810	765.164.791
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente	29	1.805.000	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	34	4.222.150	2.608.049
E. Créances fiscales et autres actifs courants	35	6.049.273	17.077.961
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	2.638.542	1.120.164
G. Comptes de régularisation	37	896.579	634.850
Total actifs courants		15.611.544	21.441.024
TOTAL DE L'ACTIF		1.008.813.354	786.605.815

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

Exercice clôturé le 30 juin (€)	Notes annexes	2015	2014
CAPITAUX PROPRES	38		
A. Capital		360.633.356	264.230.843
B. Primes d'émission		151.388.194	64.729.469
C. Réserves		43.284.098	47.817.753
a. Réserve légale		0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers		93.597.481	91.798.777
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-20.032.462	-16.515.623
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		-19.666.626	-19.483.902
e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée		-18.717.888	-15.729.244
h. Réserve pour actions propres		0	-55.734
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger		244.374	0
m. Autres réserves		0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs		7.859.219	7.803.479
D. Résultat net de l'exercice		39.443.874	18.582.056
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		594.749.522	395.360.121
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions	39	0	0
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	40	337.912.932	269.395.342
C. Autres passifs financiers non courants	32	38.049.680	37.774.435
a. Instruments de couvertures autorisés		38.049.680	37.774.435
b. Autres		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		0	0
Total des passifs non courants		375.962.612	307.169.777
II. Passifs courants			
A. Provisions	39	0	0
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit	40	25.663.086	70.559.184
C. Autres passifs financiers courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a. Exit tax	41	113.502	157.818
b. Autres	41	8.056.902	10.359.738
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	42	4.267.730	2.999.177
Total des passifs courants		38.101.220	84.075.917
TOTAL DU PASSIF		414.063.832	391.245.694
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		1.008.813.354	786.605.815

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

<i>Exercice clôturé le 30 juin (€)</i>	2013	Augment ation de capital en espèces	Augmentati on de capital en nature	Acquisiti ons / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arr on di	2014
Capital	248.071.891	0	16.158.952	0	0	0	0	264.230.843
Primes d'émission	64.729.469	0	0	0	0	0	0	64.729.469
Réserves	41.839.820	0	0	27.844	-5.377.767	11.327.855	1	47.817.753
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	82.731.887	0	0	0	0	9.066.890	0	91.798.777
c. Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-13.847.784	0	0	0	-2.667.839	0	0	-16.515.623
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	-16.637.292	0	0	0	-2.709.928	-136.683	1	-19.483.902
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	-17.466.309	0	0	0	0	1.737.065	0	-15.729.244
h. Réserve pour actions propres	-83.578	0	0	27.844	0	0	0	-55.734
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0	0	0	0	0	0	0	0
m. Autres réserves	0	0	0	0	0	0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	7.142.896	0	0	0	0	660.583	0	7.803.479
Résultat de l'exercice	27.538.386	0	0	0	18.582.056	-27.538.386	0	18.582.056
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	382.179.566	0	16.158.952	27.844	13.204.289	-16.210.531	1	395.360.121

	2014	Augmentatio n de capital en espèces	Augmentati on de capital en nature	Acquisiti ons / cessions d'actions propres	Résultat global consolidé	Affectation du résultat	Arr on di	2015
Capital	264.230.843	78.811.639	17.590.874	0	0	0	0	360.633.356
Primes d'émission	64.729.469	70.579.917	16.078.808	0	0	0	0	151.388.194
Réserves	47.817.753	0	0	55.734	-3.698.187	-891.201	-1	43.284.098
a. Réserve légale	0	0	0	0	0	0	0	0
b. Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	91.798.777	0	0	0	0	1.798.704	0	93.597.481
c. Réserve des fraîs et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-16.515.623	0	0	0	-3.516.838	0	-1	-20.032.462
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	-19.483.902	0	0	0	-181.349	-1.375	0	-19.666.626
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	-15.729.244	0	0	0	0	-2.988.644	0	-18.717.888
h. Réserve pour actions propres	-55.734	0	0	55.734	0	0	0	0
k. Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger	0			0		244.374	0	244.374
m. Autres réserves	0	0	0	0		0	0	0
n. Résultat reporté des exercices antérieurs	7.803.479	0	0	0	0	55.740	0	7.859.219
Résultat de l'exercice	18.582.056	0	0	0	39.443.874	-18.582.056	0	39.443.874
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	395.360.121	149.391.556	33.669.682	55.734	35.745.687	-19.473.257	-1	594.749.522

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE

	2015	2014
Exercice clôturé le 30 juin (€)		
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	39.443.874	18.582.056
Impôts	404.110	-160.279
Amortissements	669.519	599.300
Réductions de valeur	32.723	98.460
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-12.104.612	-1.798.704
Plus-values nettes réalisées	-427.591	0
Résultat financier	11.572.427	13.264.980
Produit de fusion	-2.336.984	0
Variation des créances commerciales (+/-)	-1.646.824	-137.042
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	-32.429	666.871
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	-261.728	-107.751
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)	-2.533.282	2.824.319
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	1.268.554	154.814
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	34.047.757	33.987.024
Impôts payés	-84.095	-70.095
Flux de trésorerie opérationnels nets	33.963.662	33.916.929
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
	2015	2014
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-96.464	-10.626
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation	-70.056.515	-52.804.539
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-576.757	-649.968
Acquisitions de projets de développement	-33.215.720	-35.133.458
Cessions d'immeubles de placement	15.942.617	0
Variation nette des créances non courantes	-44.694.010	46.440
Investissements nets en autres immobilisations	0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets	-132.696.849	-88.552.151
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
	2015	2014
Augmentation de capital, nette de frais *	149.157.588	0
Cessions d'actions propres	55.734	27.844
Dividende de l'exercice précédent	-8.891.342	-16.210.531
Variation nette des lignes de crédit bancaires	20.969.868	98.456.631
Variation nette des autres emprunts	0	0
Charges financières nettes payées	-12.461.291	-10.112.412
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	-32.745.115	-247.855
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	-15.833.877	-16.878.197
Flux de trésorerie de financement nets	100.251.565	55.035.480
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
	2015	2014
Flux de trésorerie totaux de la période	1.518.378	400.258
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
	2015	2014
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	1.120.164	719.906
Flux de trésorerie totaux de la période	1.518.378	400.258
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	2.638.542	1.120.164

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

Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers « la Société » ou « la société-mère ») est une société anonyme ayant opté pour le statut de SIR (société immobilière réglementée) publique de droit belge. Ses principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 38. L'adresse du siège social de la Société est la suivante : Avenue Louise 331-333, B-1050 Bruxelles (téléphone : +32 (0)2 626 07 70)

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

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

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

La publication des comptes annuels a été approuvée par le Conseil d'administration le 2 septembre 2015. Les actionnaires de la société ont la faculté de modifier les comptes annuels après leur publication lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 23 octobre 2015.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Note 2.1 : Bases d'évaluation

Les comptes annuels couvrent la période de 12 mois clôturée le 30 juin 2015. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), publiées et effectives au 30 juin 2015 qui ont été approuvées par l'Union européenne (« UE »).

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

Les comptes annuels sont préparés en euros, et sont présentés en euros.

Les comptes annuels 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 comptes annuels 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 comptes annuels, 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 la société depuis le 1^{er} juillet 2014, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents comptes annuels :

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

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

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le ou après le 1^{er} juillet 2015. Ces changements, que la société n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants (situation au 30 juin 2015) :

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

La société 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 comptes annuels sont présentées ci-dessous. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés.

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

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 situés en Belgique est calculée comme suit :

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

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

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

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

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

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

2. Comptabilisation des travaux (dépendances ultérieures)

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

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

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

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

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

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

3.1. Amortissements

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

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

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

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

3.3. L'évaluation trimestrielle

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

3.4. L'évaluation annuelle

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

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

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

3.5. Comptabilisation des mutations de juste valeur

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

4. Réalisation de l'actif

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

5. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

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

6. Projets de développement

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement servant d'assiette aux projets de développement sont évalués, en fonction de l'état d'avancement des travaux, à leur valeur d'acquisition,

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

I.D. Autres immobilisations corporelles

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

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

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

I.E. Actifs financiers non courants

1. Instruments financiers de couverture

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

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

2. Autres actifs financiers non courants

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

I.H. Actifs d'impôts différés

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

II.A. Actifs détenus en vue de la vente

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

II.C/D/E. Créances

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

II.G. Comptes de régularisation à l'actif

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

I.A. et II.A. Provisions

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

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

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

I.F. Passifs d'impôts différés

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

II.B/D/E. Dettes

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

II.F. Comptes de régularisation au passif

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

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

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

XVI. à XVIII. Résultat sur le portefeuille

L'objectif des rubriques XVI à XVIII est de refléter toutes les transactions et opérations comptables portant sur la valeur du portefeuille dans le compte de résultats :

- Plus et moins-values réalisées: les plus et moins-values réalisées sont présentées dans la rubrique « résultat sur vente d'immeubles de placement ».
- Plus et moins-values non réalisées (évaluation à la juste valeur) : les fluctuations de la juste valeur du portefeuille sont toutes incluses dans le compte de résultats dans la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement ».
- Commissions payées à des agents immobiliers et autres frais de transaction : les commissions relatives à la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la plus ou moins-value réalisée qui apparaît dans le résultat sur portefeuille. Les frais d'expertise immobilière et les frais d'expertise technique courants sont toujours comptabilisés en charges courantes.

Engagements et recours

Le conseil d'administration évalue les engagements et recours à la valeur nominale de l'engagement juridique tel qu'il figure dans le contrat ; à défaut de valeur nominale ou pour les cas limites, ils sont mentionnés pour mémoire.

Assurance groupe

Dans le cadre de l'assurance groupe, les contrats conclus par Aedifica sont considérés comme des régimes à contribution définie et n'impliquent pas d'obligations supplémentaires dans le futur.

Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

Note annexe 3.1 : Secteurs à présenter

Les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés en application de la norme IFRS 8 :

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

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation de la société 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 : 44.110 k€) et à l'étranger (Allemagne : 3.068 k€), et tous les actifs non courants sont situés en Belgique à l'exception de 37.600 k€ situés en Allemagne. En 2013/2014, tous les produits provenaient de clients externes affectés au pays de résidence de la société (Belgique : 37.739 k€) et à l'étranger (Allemagne : 1.116 k€), et tous les actifs non courants étaient situés en Belgique à l'exception de 37.530 k€ situés en Allemagne.

Chaque groupe d'entités qui se trouvent sous un contrôle commun est considéré comme un seul client dans le cadre de la norme IFRS 8 ; les produits provenant des transactions avec ces clients doivent être mentionnés s'ils dépassent 10 % des produits de l'entité. Ceci concerne :

- les 9 immeubles exploités par des entités juridiques contrôlées par le groupe Orpea, dont les loyers représentent 14 % des loyers totaux de l'exercice 2014/2015 (17% pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « logement des seniors » ;
- les 17 immeubles exploités par des entités juridiques contrôlées par le groupe Senior Living Group (filiale du groupe Korian – Medica), dont les loyers représentent 15 % des loyers totaux de l'exercice 2014/2015 (18 % pour l'exercice précédent), présentés dans le secteur « logement des seniors » ;
- les 11 immeubles exploités par des entités juridiques contrôlées par le groupe Armonia, dont les loyers représentent 14 % des loyers totaux de l'exercice 2014/2015 (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 rapport financier annuel 2014/2015 sont réalisées (voir notamment sections 3.7 et 3.8 du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2014/2015).

Note annexe 3.2 : Information sectorielle**2015**

	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter- sectoriel*	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
I. Revenus locatifs	31.356.114	11.949.228	3.986.014	0	-113.783	47.177.573
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-30.004	-49.101	-3.974	0	0	-83.079
Résultat locatif net	31.326.110	11.900.127	3.982.040	0	-113.783	47.094.494
IV. Récupération de charges immobilières	0	30.141	1.585	0	0	31.726
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	422.531	884.378	145.069	234.785	0	1.686.763
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	-422.531	-884.378	-145.069	-234.785	0	-1.686.763
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-73.573	-1.494.492	4.736	0	0	-1.563.329
Résultat immobilier	31.252.537	10.435.776	3.988.361	0	-113.783	45.562.891
IX. Frais techniques	-35.238	-916.202	-18.453	-101.437	0	-1.071.330
X. Frais commerciaux	0	-492.010	0	0	0	-492.010
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-124.227	-7.093	0	0	-131.320
XII. Frais de gestion immobilière	-132.224	-759.649	0	0	0	-891.873
XIII. Autres charges immobilières	9.449	-1.185.207	-18.706	-371.822	0	-1.566.286
Charges immobilières	-158.013	-3.477.295	-44.252	-473.259	0	-4.152.819
Résultat d'exploitation des immeubles	31.094.524	6.958.481	3.944.109	-473.259	-113.783	41.410.072
XIV. Frais généraux de la société	-86.326	-80.569	-387	-5.176.855	113.783	-5.230.354
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	91.140	65.518	20	758.592	0	915.270
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	31.099.338	6.943.430	3.943.742	-4.891.522	0	37.094.988
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	601.938.400	214.460.980	72.519.325	-	-	888.918.705
Projets de développement	-	-	-	20.129.020	-	20.129.020
Immeubles de placement						909.047.725
Actifs détenus en vue de la vente	1.805.000	0	0	-	-	1.805.000
Autres actifs	-	-	-	97.960.629	-	97.960.629
Total actif						1.008.813.354
AMORTISSEMENTS SECTORIELS	0	-578.094	0	-91.425	0	-669.519
INVESTISSEMENTS SECTORIELS						
Immeubles de placement en exploitation	143.293.823	0	0	-	-	143.293.823
Projets de développement	-	-	-	0	-	0
Immeubles de placement	143.293.823	0	0	0	0	143.293.823
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION	553.352.623	201.688.016	70.800.621	-	-	825.841.260
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	12.073.639	1.061.129	124.649	-1.154.805	-	12.104.612
VALEUR ASSURÉE	481.036.826	191.941.560	77.104.701	-	-	750.083.087

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

2014

	Logement des seniors	Immeubles à appartements	Hôtels et autres	Non alloué	Inter- sectoriel*	TOTAL
RÉSULTAT SECTORIEL						
I. Revenus locatifs	23.104.857	11.725.017	4.131.860	0	-106.975	38.854.759
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-1.200	-60.647	-4.488	0	0	-66.335
Résultat locatif net	23.103.657	11.664.370	4.127.372	0	-106.975	38.788.424
IV. Récupération de charges immobilières	0	35.448	0	0	0	35.448
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	135.194	905.753	44.783	0	0	1.085.730
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	-135.194	-905.753	-44.783	0	0	-1.085.730
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	-1.511.245	1.591	0	0	-1.509.654
Résultat immobilier	23.103.657	10.188.573	4.128.963	0	-106.975	37.314.218
IX. Frais techniques	-3.158	-821.544	-15.332	-68.260	0	-908.294
X. Frais commerciaux	0	-545.998	-3.245	0	0	-549.243
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	0	-144.200	-3.920	0	0	-148.120
XII. Frais de gestion immobilière	-15.857	-691.515	0	0	0	-707.372
XIII. Autres charges immobilières	252	-1.146.518	-18.095	-868	0	-1.165.229
Charges immobilières	-18.763	-3.349.775	-40.592	-69.128	0	-3.478.258
Résultat d'exploitation des immeubles	23.084.894	6.838.798	4.088.371	-69.128	-106.975	33.835.960
XIV. Frais généraux de la société	-697	-49.720	-1.845	-4.244.665	106.975	-4.189.952
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	1.362	59.564	0	181.119	0	242.045
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	23.085.559	6.848.642	4.086.526	-4.132.674	0	29.888.053
ACTIF SECTORIEL						
Immeubles de placement en exploitation	442.643.900	200.202.750	73.083.325	-	-	715.929.975
Projets de développement	-	-	-	20.135.131	-	20.135.131
Immeubles de placement						736.065.106
Actifs détenus en vue de la vente	0	0	0	-	-	0
Autres actifs	-	-	-	50.540.709	-	50.540.709
Total actif						786.605.815
AMORTISSEMENTS SECTORIELS	0	-516.592	0	-82.708	0	-599.300
INVESTISSEMENTS SECTORIELS						
Immeubles de placement en exploitation	53.292.500	0	0	-	-	53.292.500
Projets de développement	-	-	-	99	-	99
Immeubles de placement	53.292.500	0	0	99	0	53.292.599
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION	403.633.951	189.308.016	71.166.671	-	-	664.108.638
VARIATION DE LA JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	5.556.856	-105.444	-99.043	-3.553.665	-	1.798.704
VALEUR ASSURÉE	330.347.992	185.271.560	77.104.701	-	-	592.724.253

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

Note annexe 4 : Revenus locatifs

	2015	2014
Loyers	47.119.290	38.819.088
Revenus garantis	0	0
Gratuités locatives	-23.248	-23.693
Indemnités de rupture anticipée de bail	81.531	59.364
TOTAL	47.177.573	38.854.759

La société loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables requis par IAS 17 se base sur les hypothèses suivantes, extrêmement prudentes :

- Baux résidentiels : résiliation de tous les baux au 1^{er} juillet 2015, avec en moyenne une indemnité de 1 mois et demi.
- Baux commerciaux et de bureaux : résiliation au prochain break possible, en moyenne après 1 an et demi.
- Baux à long terme (maisons de repos, hôtels) : pas d'inflation.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables se présente de la manière suivante :

	2015	2014
A un an au plus	43.959.000	34.918.000
A plus d'un an et moins de cinq ans	162.871.000	126.960.000
A plus de cinq ans	774.967.000	653.903.000
TOTAL	981.797.000	815.781.000

Les revenus locatifs comprennent 41 k€ de loyers conditionnels, sans comparable au 30 juin 2014.

Note annexe 5 : Charges relatives à la location

	2015	2014
Loyers à payer sur locaux pris en location	-50.356	-23.329
Réductions de valeur sur créances commerciales	-32.723	-43.006
TOTAL	-83.079	-66.335

Note annexe 6 : Récupération de charges immobilières

	2015	2014
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	31.726	35.448
TOTAL	31.726	35.448

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

	2015	2014
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	784.490	625.506
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	902.273	460.224
TOTAL	1.686.763	1.085.730

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

	2015	2014
Charges locatives exposées par le propriétaire	-784.490	-625.506
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-902.273	-460.224
TOTAL	-1.686.763	-1.085.730

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

	2015	2014
Nettoyage	-331.608	-366.943
Energie	-318.246	-365.064
Amortissements du mobilier	-569.207	-511.735
Frais de personnel	-259.910	-236.201
Autres	-84.358	-29.711
TOTAL	-1.563.329	-1.509.654

Note annexe 11 : Frais techniques

	2015	2014
Frais techniques récurrents		
Réparations	-368.936	-319.919
Primes d'assurances	-80.636	-55.105
Frais de personnel	-383.251	-297.730
Entretiens	-110.486	-132.768
Honoraires experts	-128.021	-102.772
TOTAL	-1.071.330	-908.294

Note annexe 12 : Frais commerciaux

	2015	2014
Commissions d'agence	-244.117	-322.806
Publicité	-227.174	-204.462
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-14.277	-17.141
Autres	-6.442	-4.834
TOTAL	-492.010	-549.243

Note annexe 13 : Charges et taxes sur immeubles non loués

	2015	2014
Charges	-131.320	-148.120
TOTAL	-131.320	-148.120

Note annexe 14 : Frais de gestion immobilière

	2015	2014
Honoraires versés aux gérants (externes)	-188.816	-74.990
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-703.057	-632.382
TOTAL	-891.873	-707.372

Note annexe 15 : Autres charges immobilières

	2015	2014
Précomptes immobiliers et autres taxes	-1.566.286	-1.165.229
TOTAL	-1.566.286	-1.165.229

Note annexe 16 : Frais généraux de la société

	2015	2014
Avocats/notaires	-333.108	-204.792
Auditeurs	-43.613	-38.295
Experts immobiliers	-576.980	-522.204
IT	-139.433	-119.448
Assurances	-56.397	-56.610
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-253.499	-179.067
Administrateurs et dirigeants effectifs	-1.576.547	-1.238.343
Frais de personnel	-1.033.028	-807.484
Amortissements sur autres immobilisations	-100.313	-87.565
Taxes	-404.090	-357.935
Autres	-713.346	-578.209
TOTAL	-5.230.354	-4.189.952

Note annexe 17 : Autres revenus et charges d'exploitation

	2015	2014
Récupérations de sinistres	6.047	14.323
Autres	909.223	227.722
TOTAL	915.270	242.045

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

	2015	2014
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	15.942.617	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-15.515.026	0
TOTAL	427.591	0

Note annexe 19 : Résultat sur vente d'autres actifs non financiers

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent, Aedifica n'a reconnu aucun résultat sur vente d'autres actifs non financiers.

Note annexe 20 : Variation de la juste valeur des immeubles de placement

	2015	2014
Variations positives	26.872.607	12.309.880
Variations négatives	-14.767.995	-10.511.176
TOTAL	12.104.612	1.798.704
dont: immeubles de placement en exploitation	13.259.417	5.352.369
projets de développement	-1.154.805	-3.553.665
	2015	2014
Autre résultat sur portefeuille (produit de fusions)	1.793.220	0
TOTAL	1.793.220	0

Note annexe 21 : Revenus financiers

	2015	2014
Intérêts perçus	1.026.971	767.922
Autres	447.159	736.371
TOTAL	1.474.130	1.504.293

Les revenus financiers de 2014/2015 comprennent des produits non-récurrents de 0,4 million €, représentant l'indemnité perçue par Aedifica lors de la scission partielle du 4 décembre 2014 en compensation de l'attribution d'un droit entier au dividende pour l'exercice 2014/2015 aux nouvelles actions émises ce jour-là.

Les revenus financiers de 2013/2014 comprenaient des produits non-récurrents de 0,6 million €, provenant des deux apports en nature des 12 et 30 juin 2014, et représentant le dividende attendu pour la période du 1^{er} juillet 2013 jusqu'à la veille de la date d'apport pris en charge par l'apporteur au bénéfice d'Aedifica.

Note annexe 22 : Charges d'intérêts nettes

	2015	2014
Intérêts nominaux sur emprunts	-6.640.715	-4.860.900
Charges résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	-3.565.619	-3.980.066
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-3.185.910	-2.890.759
Sous-total	-6.751.529	-6.870.825
Produits résultant d'instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	492
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	600	0
Sous-total	600	492
Intérêts incorporés dans le coût des actifs qualifiés	674.986	686.866
Autres charges d'intérêts	-3.370	-4.040
TOTAL	-12.720.028	-11.048.407

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

	2015	2014
Frais bancaires et autres commissions	-742.335	-662.606
Autres	-45.692	-68.241
TOTAL	-788.027	-730.847

Note annexe 24 : Impôts des sociétés

	2015	2014
Résultat avant impôt	-11.572.427	18.421.777
Effet du régime fiscal des SIR	11.572.427	-18.421.777
Résultat imposable en Belgique lié aux dépenses non admises	265.393	234.372
Impôts exigibles belges au taux de 33,99 %	-90.207	-79.663
Régularisation d'impôts exigibles belges de l'année précédente	285	13.404
Impôts exigibles étrangers	-180.302	-17.836
Impôts différés étrangers: naissances	142.548	388.683
Impôts différés étrangers: renversements	-276.434	-144.309
TOTAL	-404.110	160.279

Les impôts se composent des impôts exigibles et des impôts différés.

Les impôts exigibles comprennent principalement l'impôt belge sur les dépenses non admises d'Aedifica (les SIR bénéficiant d'un régime fiscal spécifique, induisant uniquement la taxation des dépenses non admises, comme les taxes régionales, les frais de voiture, les frais de représentation, les frais sociaux, les dons, etc.), l'impôt sur le résultat généré à l'étranger.

Les impôts différés découlent quant à eux de la comptabilisation à leur juste valeur des immeubles situés à l'étranger conformément à la norme IAS 40. Ces impôts différés (sans effet monétaire, c'est-à-dire non cash) sont donc exclus du résultat hors IAS 39 et IAS 40 (voir note annexe 54).

Note annexe 25 : Exit tax

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

Note annexe 26 : Résultat par action

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

	2015	2014
Résultat net (en €)	39.443.874	18.582.056
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	10.658.981	9.917.093
EPS de base (en €)	3,70	1,87
EPS dilué (en €)	3,70	1,87

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 :

	2015	2014
Résultat net	39.443.874	18.582.056
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 20)	-12.104.612	-1.798.704
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	-427.591	0
Moins : Impôts différés (voir note annexe 54)	133.886	-244.374
Moins : Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (voir note annexe 47)	-461.498	2.990.019
Moins : Produit de fusion	-2.336.983	0
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées)	24.247.076	19.528.997
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	10.658.981	9.917.093
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées - en €)	2,27	1,97

Note annexe 27 : Goodwill

	2015	2014
Valeur brute au début de l'exercice	1.856.370	1.856.370
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
Valeur comptable au début de l'exercice	1.856.370	1.856.370
Mouvements de l'exercice	0	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1.856.370	1.856.370
<i>dont : valeur brute</i>	1.856.370	1.856.370
<i>pertes de valeur cumulées</i>	0	0

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

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

Le test de perte de valeur, basé sur le calcul de la valeur d'utilité, a été réalisé pour s'assurer que la valeur comptable des actifs de l'unité génératrice de trésorerie (immeubles d'une juste valeur de 28 millions €, meubles d'une valeur comptable de moins d'un million € et goodwill d'une valeur comptable de moins de 2 millions €, soit 30 millions € au total) n'excède pas leur valeur recouvrable, définie comme la valeur la plus élevée entre (i) la juste valeur diminuée des coûts de la vente et (ii) la valeur d'utilité (estimée à 49 millions €).

Pour établir la valeur d'utilité, la société calcule la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, qui devraient être générés par l'usage continu des actifs en appliquant un taux d'actualisation avant impôts de 4 %. Le taux d'actualisation est fonction du coût moyen pondéré du capital, ajusté pour tenir compte des risques spécifiques, et peut varier d'une année à l'autre en fonction des indicateurs de marché. Les flux de trésorerie futurs estimés sont basés sur des plans à long terme (5 ans). Des extrapolations sont utilisées pour les périodes non couvertes par les plans à long terme. Ces extrapolations sont basées sur les taux de croissance moyens à long terme de 1,8 %, correspondant à l'inflation attendue.

Les flux de trésorerie futurs sont des estimations sujettes à révision dans les exercices ultérieurs, en fonction de l'adaptation des hypothèses. Les principales hypothèses pertinentes pour valider la valeur du goodwill comprennent les taux d'intérêt à long terme et d'autres données de marché, synthétisées dans le taux d'actualisation susmentionné. Si ces données devaient évoluer dans un sens défavorable, la valeur d'utilité pourrait tomber sous sa valeur comptable. Sur base des valorisations actuelles, la marge disponible (estimée à 18 millions €) semble suffisante pour absorber une variation normale (de l'ordre de 1 %) du taux d'actualisation. Au-delà, une perte de valeur pourrait devoir être enregistrée sur le goodwill.

Note annexe 28 : Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles ont toutes une durée d'utilité déterminée. Elles sont principalement constituées de logiciels informatiques. Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux ».

	2015	2014
Valeur brute au début de l'exercice	305.327	294.700
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-284.142	-273.882
Valeur comptable au début de l'exercice	21.185	20.818
Entrées: éléments acquis séparément	96.464	10.626
Amortissements	-15.748	-10.259
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	101.901	21.185
dont : valeur brute	401.790	305.327
amortissements et pertes de valeur cumulées	-299.889	-284.142

Note annexe 29 : Immeubles de placement

	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2013	614.033.925	28.632.983	642.666.908
Acquisitions	53.292.500	99	53.292.599
Cessions	0	0	0
Activation des charges d'intérêt	0	686.866	686.866
Activation de frais de personnel	0	30.179	30.179
Activation d'autres dépenses	2.786.317	34.803.533	37.589.850
Mise en exploitation	40.464.864	-40.464.864	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	5.352.369	-3.553.665	1.798.704
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	0	0	0
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2014	715.929.975	20.135.131	736.065.106
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2014	715.929.975	20.135.131	736.065.106
Acquisitions	143.293.823	0	143.293.823
Cessions	-15.139.006	0	-15.139.006
Activation des charges d'intérêt	0	674.987	674.987
Activation de frais de personnel	0	19.720	19.720
Activation d'autres dépenses	3.353.094	30.480.389	33.833.483
Mise en exploitation	30.026.402	-30.026.402	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	13.259.417	-1.154.805	12.104.612
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	0	0	0
Transfert en actifs détenus en vue de la vente	-1.805.000	0	-1.805.000
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2015	888.918.705	20.129.020	909.047.725

La détermination de la juste valeur s'est appuyée sur des indicateurs de marché, et repose sur des évaluations fournies par des experts indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et à la catégorie des immeubles de placement détenus. Tous les immeubles de placement sont situés en Belgique et en Allemagne.

Le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation est valorisé au 30 juin 2015 par les experts indépendants à la juste valeur. Le taux de capitalisation moyen appliqué aux loyers contractuels est de 5,79 % (conformément à la méthode d'évaluation – 1^{er} tiret – en section 1.12 des documents permanents du rapport financier annuel 2014/2015). Une variation positive de 0,10 % de ce taux de capitalisation entraînerait une variation négative de 15 millions € de la juste valeur de ce portefeuille.

Les projets de développement sont détaillés dans le rapport immobilier du rapport financier annuel 2014/2015.

Les acquisitions de l'exercice sont détaillées dans le rapport de gestion consolidé du rapport financier annuel 2014/2015.

Tous les immeubles de placement sont considérés comme étant de « niveau 3 » sur l'échelle de juste valeur définie sous IFRS 13. Cette échelle compte trois niveaux : Niveau 1 : prix cotés observables sur des marchés actifs ; Niveau 2 : données observables autres que les prix cotés inclus dans le niveau 1 ; Niveau 3 : données non-observables. Au cours de l'exercice 2014/2015, il n'y a pas eu de transfert entre les niveaux 1, 2 et 3.

Les méthodes d'évaluation (approche par capitalisation et approche par actualisation des flux financiers) sont fournies en section 1.12 des documents permanents du rapport financier annuel 2014/2015.

Les principales informations quantitatives relatives à l'établissement de la juste valeur des immeubles de placement (y compris les actifs détenus en vue de la vente), fondée sur des données non-observables (niveau 3) présentées ci-après sont extraites des rapports établis par les experts immobiliers indépendants :

Catégorie d'actifs	Juste valeur au 30 juin 2015 (€)	Méthode d'évaluation	Données non-observables	Min	Max	Moyenne pondérée
Logement des seniors	603.743.400	DCF	VLE / m ²	76	218	174
			Inflation	1,0%	1,6%	1,1%
			Taux d'actualisation	4,7%	6,9%	5,6%
			Durée résiduelle (année)	4	28	24
Immeubles à appartements	214.460.980	Capitalisation	VLE / m ²	68	201	132
			Taux de capitalisation	4,6%	8,8%	5,6%
Hôtels et autres	72.519.325	DCF	VLE / m ²	79	125	98
			Inflation	1,1%	2,0%	1,7%
			Taux d'actualisation	5,7%	8,1%	7,1%
			Durée résiduelle (année)	22	33	28
		Capitalisation	VLE / m ²	86	165	131
			Taux de capitalisation	3,3%	7,4%	5,2%
Projets de développement	20.129.020	DCF	VLE / m ²	120	201	163
			Inflation	1,0%	1,0%	1,0%
			Taux d'actualisation	4,7%	6,2%	5,6%
			Durée résiduelle (année)	27	27	27
Total	910.852.725					
Catégorie d'actifs	Juste valeur au 30 juin 2014 (€)	Méthode d'évaluation	Données non-observables	Min	Max	Moyenne pondérée
Logement des seniors	442.643.900	DCF	VLE / m ²	76	222	145
			Inflation	1,1%	1,9%	1,4%
			Taux d'actualisation	5,7%	7,5%	6,2%
			Durée résiduelle (année)	5	29	24
Immeubles à appartements	200.202.750	Capitalisation	VLE / m ²	68	201	129
			Taux de capitalisation	4,6%	8,9%	5,7%
Hôtels et autres	73.083.325	DCF	VLE / m ²	42	125	97
			Inflation	1,1%	2,0%	1,7%
			Taux d'actualisation	6,2%	8,1%	7,3%
			Durée résiduelle (année)	23	34	29
		Capitalisation	VLE / m ²	41	165	129
			Taux de capitalisation	3,4%	15,2%	5,2%
Projets de développement	20.135.131	DCF	VLE / m ²	97	222	136
			Inflation	1,4%	1,6%	1,4%
			Taux d'actualisation	5,9%	6,7%	6,0%
			Durée résiduelle (année)	27	27	27
Total	736.065.106					

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 / m²	négatif	positif
Taux de capitalisation	positif	négatif
Inflation	négatif	positif
Taux d'actualisation	positif	négatif
Durée résiduelle (année)	négatif	positif

Il peut par ailleurs y avoir des interrelations entre ces données non-observables, vu qu'elles sont partiellement déterminées par les conditions de marché.

Note annexe 30 : Projets de développement

Cette note annexe est devenue sans objet depuis l'introduction de l'amélioration de la norme IAS 40 « Immeubles de placement » au 1^{er} juillet 2009, les variations des projets de développement étant reprises en note annexe 29. Les projets de développement sont par ailleurs détaillés en section 4.2 du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2014/2015.

Note annexe 31 : Autres immobilisations corporelles

	2015	2014
Valeur brute au début de l'exercice	5.078.189	4.440.088
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-3.168.757	-2.591.582
Valeur comptable au début de l'exercice	1.909.432	1.848.506
Entrées	577.568	649.968
Sorties	0	0
Amortissements	-653.772	-589.042
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1.833.228	1.909.432
dont : valeur brute	5.530.077	5.078.189
amortissements et pertes de valeur cumulées	-3.696.849	-3.168.757

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

	2015	2014
Prêts et créances		
Cautionnements	0	212
Autres créances non courantes	45.089.997	395.774
Actifs disponibles à la vente		
Participations dans les entreprises liées (voir note annexe 51)	34.114.219	24.607.217
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	1.047.882	65.121
Autres actifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	80.252.098	25.068.324
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-18.383.055	-18.289.158
Autres	0	0
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-19.666.625	-19.485.277
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-38.049.680	-37.774.435

Conformément à IAS 39, les actifs financiers disponibles à la vente sont des actifs financiers qui ne sont pas des dérivés et qui sont qualifiés de disponibles à la vente, ou qui ne sont (i) ni des prêts et des créances, (ii) ni des placements détenus jusqu'à leur échéance, (iii) ni des actifs financiers détenus à des fins de transaction. Ils comprennent en l'occurrence les participations dans les entreprises liées (non cotées, et donc évaluées à leur coût d'acquisition déduction faite, le cas échéant, des pertes de valeur cumulées - cette évaluation constituant une approximation de leur juste valeur).

Les participations présentes à la clôture de l'exercice sont détaillées en note annexe 50.

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. Il s'agit principalement de créances intra-groupe (2015 : 44.742.949 € ; 2014 : 0 €).

Les actifs et passifs à la juste valeur via le résultat sont principalement constitués des instruments de couvertures pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée. Ils participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Les autres instruments de couverture, qu'ils soient actifs ou passifs, répondent aux critères de IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture. Les flux d'intérêts générés par toutes les couvertures, ainsi que les variations de juste valeur prises en résultat, sont mentionnés en notes annexes 22 et 47.

Note annexe 33 : Instruments de couverture

1. Cadre général

Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe ou plafonné (couverture de flux de trésorerie). Toutes les couvertures (interest rate swaps ou « IRS », caps et collars) se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture, soit des produits dérivés qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Toutes les couvertures sont conclues dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 44. La juste valeur de ces instruments est calculée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, et est adaptée conformément à IFRS 13 pour refléter le risque de crédit propre (« DVA » pour « debit valuation adjustment ») et le risque de contrepartie (« CVA » pour « credit valuation adjustment »). Les tableaux ci-après présentent le détail des instruments de couverture.

INSTRUMENT Analyse au 30 juin 2014	Montant notionnel	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt au pire (en %)	Juste valeur
IRS*	10.528.032	1/04/2011	3	32	-	4,89	-4.841.906
Multi-callable IRS*	28.762.500	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-10.167.787
IRS	15.000.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.929.553
IRS	12.000.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.462.453
IRS	8.000.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.676.316
IRS	25.000.000	2/08/2013	3	5	-	3,23	-2.920.488
IRS	25.000.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-2.917.784
IRS	25.000.000	2/08/2013	3	5	-	2,97	-2.652.111
Collar	25.000.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-458.278
Cap	25.000.000	1/11/2013	1	1	-	0,75	0
IRS	25.000.000	2/08/2013	3	5	-	2,70	-2.370.557
Cap	25.000.000	1/10/2013	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000.000	1/11/2014	3	1	-	1,00	410
Cap	25.000.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	75
Cap	25.000.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	36
Cap	25.000.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	32.296
IRS	25.000.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.782.431
Collar	25.000.000	1/10/2013	3	3	-	3,00	-594.769
Cap	25.000.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	32.303
TOTAL	424.290.532						-37.709.313

INSTRUMENT Analyse au 30 juin 2015	Montant notionnel	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Premier exercice du call possible	Taux d'intérêt au pire (en %)	Juste valeur
IRS*	10.355.726	1/04/2011	3	32	-	4,89	-5.398.048
IRS*	27.779.167	31/07/2014	3	29	-	4,39	-10.519.538
IRS	15.000.000	2/04/2013	3	9	-	3,50	-2.924.608
IRS	12.000.000	3/06/2013	3	9	-	3,64	-2.439.338
IRS	8.000.000	3/06/2013	3	9	-	3,67	-1.667.331
IRS	25.000.000	2/01/2015	3	5	-	2,99	-3.014.922
Cap	25.000.000	3/11/2014	3	1	-	1,00	0
Cap	25.000.000	1/10/2013	3	2	-	1,00	0
Cap	25.000.000	1/10/2014	3	1	-	1,25	0
Cap	25.000.000	1/11/2015	3	2	-	2,50	7.886
IRS	25.000.000	3/01/2014	3	7	-	3,10	-3.630.570
Cap	25.000.000	1/11/2014	3	3	-	2,50	7.886
IRS	25.000.000	2/02/2015	3	6	-	1,94	-1.945.732
IRS	25.000.000	3/11/2014	3	6	-	2,51	-2.674.459
IRS	25.000.000	1/01/2015	3	3	-	0,70	-361.987
Cap	50.000.000	1/10/2015	3	3	-	0,50	283.695
Cap	50.000.000	1/10/2015	3	4	-	0,35	748.416
IRS	25.000.000	3/11/2014	3	6	-	2,76	-3.002.894
IRS	25.000.000	1/01/2015	3	3	-	0,89	-470.253
Cap	40.000.000	1/09/2014	1	1	-	0,05	0
TOTAL	513.134.893						-37.001.798

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

Le montant notionnel total de 513 millions € dans le tableau précédent se ventile de la sorte :

- instruments en cours et opérationnels : 248 millions € ;
- instruments en cours et devenus hors de la monnaie (caps) : 140 millions € ;
- instruments à départ décalé : 125 millions €.

La somme de la juste valeur des instruments de couverture du tableau ci-dessus (- 37.001 k€) se ventile comme suit : 1.048 k€ sont mentionnés sur la ligne I.E. de l'actif du bilan consolidé (voir note annexe 32) et 38.050 k€ sont mentionnés sur la ligne I.C.a. du passif du bilan consolidé. Compte tenu de la valeur comptable des primes payées sur les caps (921 k€), l'impact IAS 39 sur les capitaux propres de la société s'élève à -37.923 k€.

2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

(€)	2015	2014
Variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-19.483.902	-16.637.291
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-6.454.431	-9.580.908
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	6.271.708	6.734.297
Transfert au compte de résultats au titre de couvertures déqualifiées	0	0
EN FIN D'EXERCICE	-19.666.625	-19.483.902

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} juillet 2015 et le 31 juillet 2043.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IAS 39, de la variation de la juste valeur (-181 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée, ainsi que la partie inefficace de l'exercice 2013/2014 (charge de 1 k€) qui a été affectée en 2014/2015 par décision de l'assemblée générale ordinaire d'octobre 2014. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. La partie inefficace est nulle en 2014/2015. Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en note annexe 22.

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

Le résultat financier comprend un produit de 461 k€ (30 juin 2014 : une charge de 2.989 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, comme mentionné dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée (voir note annexe 47). Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 13p81. Le résultat financier comprend aussi l'amortissement des primes payées lors de la souscription des caps et des collars, à hauteur de 291 k€ (30 juin 2014 : 163 k€).

Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en note annexe 22, tandis que les variations de juste valeur prises en résultat sont mentionnées en note annexe 47.

4. Sensibilité

La juste valeur des instruments de couverture est fonction de l'évolution des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Cette évolution explique la majeure partie de la variation de juste valeur des instruments de couverture entre le 1^{er} juillet 2014 et le 30 juin 2015 qui a conduit à comptabiliser un produit 461 k€ dans le compte de résultats et une charge de 181 k€ directement dans les capitaux propres.

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 856 k€ (812 k€ au 30 juin 2014). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des instruments pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent des options vendues, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » de ces instruments à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 1.134 k€ (857 k€ au 30 juin 2014) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.

Note annexe 34 : Créances commerciales

	2015	2014
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	4.222.150	2.608.049

La valeur comptable des créances commerciales devrait être recouvrée dans les 12 mois. Cette valeur comptable constitue une approximation de la juste valeur des actifs, qui ne produisent pas d'intérêts.

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives constituées (2015 : 19,4 millions € ; 2014 : 14,5 millions €) par les locataires pour couvrir leurs engagements. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

(x 1.000 €)	2015	2014
Echues à moins de 90 jours	206.006	9.857
Echues à plus de 90 jours	130.019	423.691
Sous-total	336.025	433.548
Non échues	3.998.510	2.401.402
Réductions de valeur	-112.385	-226.901
VALEUR COMPTABLE	4.222.150	2.608.049

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

(x1 000€)	2015	2014
Au début de l'exercice	-226.901	-207.191
Dotations	-57.756	-100.689
Utilisations	136.992	23.906
Reprises	37.767	57.073
Fusions	-2.487	0
AU TERME DE L'EXERCICE	-112.385	-226.901

Note annexe 35 : Créances fiscales et autres actifs courants

	2015	2014
Impôts	1.121	38
Créances sur filiales	5.693.825	16.597.423
Autres	354.327	480.500
TOTAL	6.049.273	17.077.961

Les créances fiscales se composent principalement de versements anticipés.

Note annexe 36 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

	2015	2014
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	2.638.542	1.120.164
TOTAL	2.638.542	1.120.164

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Les montants présents au 30 juin 2015 et au 30 juin 2014 étaient disponibles à vue. En cours d'exercice, des placements à court terme peuvent être constitués, généralement pour des périodes d'une semaine à un mois.

Note annexe 37 : Comptes de régularisation

	2015	2014
Revenus immobiliers courus non échus	548.290	290.417
Charges immobilières payées d'avance	348.289	344.433
Autres	0	0
TOTAL	896.579	634.850

Note annexe 38 : Capitaux propres

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5% des actions, sont mentionnés ci-dessous (conformément aux déclarations reçues par la société au 30 juin 2015 - voir aussi «Aedifica en Bourse», section 3 compris dans le rapport financier annuel 2014/2015) :

ACTIONNAIRES

**Fraction du
capital (en %)**
5,46

Wulfsdonck Investment (via Finasucré)

Le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté
Situation au début de l'exercice précédent	9.903.690	254.292.532
Augmentations de capital	345.427	16.158.952
Situation à la clôture de l'exercice précédent	10.249.117	270.451.484
Augmentations de capital	3.796.814	100.189.507
Situation à la clôture de l'exercice	14.045.931	370.640.991

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

La totalité des 14.045.931 actions émises au 30 juin 2015 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels.

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2014/2015. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote.

Aedifica SA ne détient pas d'actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 180 millions € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation lui a été conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 29 juin 2011. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription. Le solde du capital autorisé s'élève à 3 millions € au 30 juin 2015.

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 2,00 € par action, soit un dividende total de 21.849 k€.

Compte tenu de l'Arrêté royal du 13 juillet 2014, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 617 du Code des sociétés s'élèvent au 30 juin 2015 à 10.801 k€ après la distribution proposée ci-dessus (2014 : 7.803 k€). Le détail des calculs figure en note annexe 56.

Aedifica entend le capital au sens d'IAS 1p134 comme la somme des capitaux propres. Le niveau de ce capital est suivi sur base du ratio d'endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 (voir note annexe 52), qui ne peut excéder 60 % en vertu des conventions bancaires en place (voir notes annexes 40 et 44). Ce capital est géré de manière à permettre à la société de poursuivre ses activités sur base d'une continuité d'exploitation et de financer sa croissance.

Note annexe 39 : Provisions

Aedifica contribue à plusieurs régimes à cotisations définies ouverts à de nouveaux bénéficiaires. Il s'agit de régimes de retraite par capitalisation pour l'ensemble des bénéficiaires, et en particulier de régimes de retraite pour

le personnel ouvrier, de régimes de retraite pour le personnel employé et d'un régime pour les membres du comité de direction (dirigeants effectifs). Ces régimes sont administrés par le biais d'assurances de groupe qui garantissent des rendements. Dans ces régimes, il n'y a pas de cotisation personnelle des bénéficiaires.

La législation belge prévoit actuellement que l'employeur doit garantir un rendement de 3,25 % sur sa cotisation, ce qui peut générer un passif dans ses comptes. Cette obligation de rendement n'est pas applicable au plan de pension pour les membres du comité de direction.

Les obligations au titre des régimes à prestations définies correspondent au montant maximum entre les comptes actuels et les comptes calculés avec le rendement minimum garanti, déterminé en fonction des individus (approche en valeur intrinsèque). Au titre de ces régimes, Aedifica détenait des actifs externalisés de l'ordre de 200 k€ au 30 juin 2015. Durant l'exercice 2015/2016, la cotisation attendue pour ces régimes sera de l'ordre 80 k€. Une évaluation actuarielle (approche en valeur intrinsèque) a montré qu'aucun actif ou passif net ne devait être comptabilisé au bilan au titre de ces régimes au 30 juin 2015.

Les taux garantis par les assureurs ayant diminué depuis 2013 sous le niveau de 3,25 %, il existe un risque de sous-financement futur, celui-ci étant cependant limité au regard des montants des actifs externalisés.

Les montants pris en charge au titre des avantages à long terme accordés aux membres du comité de direction sont repris dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2014/2015.

Note annexe 40 : Dettes financières courantes et non courantes

	2015	2014
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	337.912.932	269.395.342
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	25.663.086	70.559.184
TOTAL	363.576.018	339.954.526

Aedifica dispose au 30 juin 2015 de lignes de crédit (présentées en dettes financières courantes et non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par huit banques (Bank für Sozialwirtschaft, Banque Degroof, Banque Européenne du Crédit Mutuel, Bayerische Landesbank, Belfius Banque, BNP Paribas Fortis, ING et KBC Bank) totalisant 547 millions € :

- Aedifica peut utiliser 534 millions € suivant ses besoins, pour autant que le ratio d'endettement ne dépasse pas 60 %, que la juste valeur des actifs immobiliers en exploitation à vocation de maison de repos ne dépasse pas 75 % du total de l'actif, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en € pour une durée maximale de 12 mois, à une marge fixe par rapport au taux euribor correspondant prévalant au moment du tirage.
- Aedifica dispose en outre de crédits d'investissement amortissables, à hauteur de 13 millions € à taux fixes compris entre 3,1 % et 5,8 %.

Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise et effet des instruments de couverture compris, s'est élevé, au cours de l'exercice, à 2,8 % après activation des intérêts intercalaires (3,8 % en 2013/2014) ou à 3,0 % avant activation des intérêts intercalaires (4,0 % en 2013/2014). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières à taux variable est une approximation de leur juste valeur (351 millions €). Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans la note annexe 33. La juste valeur des dettes financières à taux fixes (13 millions €) est estimée à 15 millions €.

Au 30 juin 2015, le groupe n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 3 des 6 immeubles allemands de la société sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR.

La classification entre dettes financières courantes et dettes financières non courantes se fonde sur les dates d'échéance des lignes de crédit sur lesquels les tirages sont effectués plutôt que sur base de la date d'échéance des tirages en question.

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

— 2015/2016 :	85
— 2016/2017 :	150
— 2017/2018 :	92
— 2018/2019 :	102
— 2019/2020 :	80
— 2020/2021 :	2
— 2021/2022 :	25
— > 2022/2023 :	<u>11</u>
Lignes en place au 30 juin 2015 :	547

La dette financière nette est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour évaluer son endettement. La dette financière nette se définit comme la somme des dettes financières courantes et non courantes, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La dette financière nette n'incorpore pas la juste valeur des dérivés liés à l'endettement. La définition de la dette financière nette peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. La dette financière nette ne constitue pas un élément du calcul du ratio d'endettement défini par l'arrêté royal du 13 juillet 2014.

	2015	2014
Dettes financières	363.576.018	339.954.526
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-2.638.542	-1.120.164
DETTE FINANCIÈRE NETTE	360.937.476	338.834.362

Note annexe 41 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

	2015	2014
Exit tax	113.502	157.818
Autres		
Fournisseurs	4.302.526	7.353.611
Locataires	1.407.872	861.180
Impôts	1.217.403	1.206.506
Rémunérations et charges sociales	880.429	748.085
Dividendes des exercices précédents	22.417	21.545
Dette vis-à-vis de filiales	226.255	168.811
TOTAL	8.170.404	10.517.556

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

	2015	2014
Revenus immobiliers perçus d'avance	424.442	72.842
Charges financières courues non échues	1.911.568	1.742.203
Autres charges à imputer	1.931.720	1.184.132
TOTAL	4.267.730	2.999.177

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 :

	2015	2014
Frais de nettoyage (voir note annexe 10)	-259.910	-236.201
Frais techniques (voir note annexe 11)	-383.251	-297.730
Frais commerciaux	-50.708	-37.702
Frais généraux (voir note annexe 16)	-1.033.028	-807.484
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 14)	-703.057	-632.382
Frais activés	-19.720	-30.179
TOTAL	-2.449.674	-2.041.678

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

	2015	2014
Total hors étudiants	34	36
Etudiants	0	2
TOTAL	34	38

Note annexe 44 : Gestion des risques financiers

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

1. Structure de la dette

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

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 3 millions € au 30 juin 2015.

Au 30 juin 2015, Aedifica n'a donné aucun immeuble belge en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Notons qu'en Allemagne, il est d'usage que les biens immobiliers financés par crédit bancaire soient grevés d'une hypothèque en faveur de la banque créancière. A ce titre, 3 des 6 immeubles allemands de la société sont grevés d'une hypothèque, respectant le prescrit de l'article 43 de la loi du 12 mai 2014.

2. Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié comprenant des institutions internationales. Les caractéristiques des lignes de crédit dont Aedifica dispose sont mentionnées en note annexe 40.

Au 30 juin 2015, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 364 millions € (2014 : 340 millions €) sur un total de 547 millions €. Le solde disponible, à savoir 183 millions €, est suffisant pour financer les besoins à court terme de la Société et les projets existants d'ici à la fin de l'exercice 2015/2016. Le montant d'investissement prévu dans le plan financier de la Société pour les projets existants au 30 juin 2015 est estimé à 61 millions €, auquel s'ajoute un investissement hypothétique de 50 millions €, portant l'investissement total pris en compte dans le plan financier de l'exercice 2015/2016 à 111 millions €.

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

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

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

Au 30 juin 2015, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 352 millions € de capital échéant dans l'année, 3 millions € échéant entre 1 et 5 ans, et 9 millions € échéant à plus de 5 ans ; et principalement de 0,9 million € d'intérêts échéant dans l'année (2014: 330 millions € de capital et 1,0 million € d'intérêts échéant dans l'année).

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

Au 30 juin 2015 (€)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de cinq ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.214.171	-13.541.617	-4.631.633	-21.387.421
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2.889.594	-8.968.651	-8.156.264	-20.014.509
Au 30 juin 2014 (€)				
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3.167.041	-16.282.448	-4.382.887	-23.832.377
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1.831.324	-4.528.051	-1.340.996	-7.700.370

3. Risque de taux d'intérêt

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

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

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 25 points de base en 2015/2016 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 1,1 million € au 30 juin 2016.

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

existants ou hautement probables. Quand les caractéristiques des couvertures le permettent, Aedifica leur applique la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport de gestion et en note annexe 33 des comptes annuels. 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. Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (postes « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée » et « I.C.e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée »). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 33.

4. Risque de contrepartie bancaire

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Aedifica fait appel à différentes banques de référence de la place 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. Les banques contreparties des instruments de couverture sont, par ordre d'importance, ING, BNP Paribas Fortis et KBC Bank.

5. Risque de change

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

6. Risque de budgétisation et de planification financière

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

Note annexe 45 : Eléments éventuels et engagements

1. Engagements

Les valeurs conventionnelles mentionnées dans cette section respectent le prescrit de l'article 49 §1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux SIR (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement).

1.1 Extension de la maison de repos Aux Deux Parcs à Jette

Aedifica s'est engagée à financer l'extension de la maison de repos existante pour un budget maximum de 1,9 millions €. Les travaux devraient débuter d'ici peu.

1.2 Rénovation et extension de la maison de repos L’Air du Temps à Chênée

Aedifica s’est engagée, dans le cadre de l’emphytéose conclue avec Senior Living Group, à financer la rénovation et l’extension de la maison de repos L’Air du Temps à Chênée, pour un budget de maximum 6,2 millions €. Les travaux devraient débuter d’ici peu.

1.3 Construction d’une nouvelle maison de repos et d’appartements de résidence-services à côté de l’immeuble existant Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert

Aedifica s’est engagée, dans le cadre de l’emphytéose conclue avec l’exploitant de la maison de repos Au Bon Vieux Temps (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer la construction d’une nouvelle maison de repos et d’appartements de résidence-services, jouxtant l’immeuble existant à Mont-Saint-Guibert, pour un budget de maximum 10,3 millions €. Les travaux sont en cours.

1.4 Rénovation et extension de la maison de repos Op Haanven à Veerle-Laakdal

Aedifica s’est engagé, dans le cadre de l’emphytéose conclue avec Senior Living Group, à financer la rénovation et l’extension de la maison de repos à Veerle-Laakdal, pour un budget de maximum 4,4 millions €. Les travaux sont en cours.

1.5 Extension de la maison de repos Pont d’Amour à Dinant

Aedifica s’est engagée, dans le cadre de l’emphytéose conclue avec l’exploitant de la maison de repos Pont d’Amour (faisant partie du groupe Armonea), à financer l’extension de la maison de repos pour un budget de maximum 7,9 millions €. Les travaux sont en cours.

1.6 Rénovation et reconversion 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 4,0 millions €. Les travaux sont en cours.

1.7 Construction d’une nouvelle résidence-services à côté de la maison de repos Cheveux d’Argent à Sart-lez-Spa

Aedifica s’est engagée, dans le cadre de l’emphytéose conclue avec l’exploitant de la maison de repos Cheveux d’Argent (appartenant au groupe Senior Living Group), à financer la construction d’une nouvelle résidence-services à côté de la maison de repos existante de Sart-lez-Spa pour un budget de maximum 3,0 millions €. L’exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.8 Rénovation et extension de la maison de repos ‘t Hoge à Courtrai

Aedifica s’est engagée, dans le cadre de l’emphytéose conclue avec l’exploitant de la maison de repos ‘t Hoge (bénéficiant de la garantie de Senior Living Group), à financer la rénovation et l’extension de l’immeuble existant à Courtrai, pour un budget de maximum 5,6 millions €. Une première phase est déjà en exploitation (3,9 millions €). Les travaux sont en cours pour la deuxième phase (budget de 1,7 millions €).

1.9 Extension de la maison de repos Helianthus à Melle

Aedifica s’est engagée, dans le cadre de l’emphytéose conclue avec l’exploitant de la maison de repos Helianthus (bénéficiant de la garantie de Senior Living Group), à financer l’extension du site par la construction de 22 appartements de résidence-services à Melle, pour un budget de maximum 3,8 millions €. Les travaux sont en cours.

1.10 Rénovation et extension de la maison de repos Plantijn à Kapellen

Aedifica s’est engagée, dans le cadre de l’emphytéose conclue avec Armonea, à financer la rénovation et l’extension de la maison de repos Plantijn pour un budget maximum de 7,6 millions €. Le permis d’urbanisme a été délivré.

1.11 Rénovation et redéveloppement de la maison de repos Salve à Brasschaat

Aedifica s’est engagée, dans le cadre de l’emphytéose conclue avec Armonea, à financer la rénovation et le redéveloppement de la maison de repos Salve pour un budget maximum de 8,4 millions €. Les travaux de construction, dont la première phase (6,0 millions €) a déjà été réceptionnée, sont en cours (budget de 2,4 millions €).

1.12 Rénovation et extension de la maison de repos Huize Lieve Moenssens à Dilsen-Stokkem

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos, à financer la rénovation et l'extension du site pour un budget maximum de 7,0 millions €. Les travaux devraient débuter d'ici peu.

1.13 Extension de la maison de repos De Stichel à Vilvoorde

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec l'exploitant de la maison de repos De Stichel, à financer l'extension du site pour un budget maximum de 3,5 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.14 Extension de la maison de repos Oase Binkom à Binkom

Aedifica s'est engagée, dans le cadre de l'emphytéose conclue avec Oase, à financer l'extension de la maison de repos pour un budget maximum de 2,2 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.15 Rénovation et extension de la maison de repos La Ferme Blanche à Remicourt

Aedifica s'est engagée à financer l'extension et la rénovation de la maison de repos existante La Ferme Blanche, située à Remicourt, pour un budget de 6,0 millions €. Les travaux devraient débuter d'ici peu.

1.16 Construction d'une nouvelle maison de repos et rénovation de l'ensemble d'appartements de résidence-services Villa Temporis à Hasselt

Aedifica s'est engagée à financer la construction d'une nouvelle maison de repos et la rénovation de l'immeuble de résidence-services existant pour un budget de 9,6 millions € (terrain compris). Les travaux sont en cours.

1.17 Acquisition de deux sites de logement des seniors en Flandre

Aedifica a annoncé le 12 juin 2014 un accord de principe (sous conditions suspensives) permettant à Aedifica d'acquérir deux nouvelles maisons de repos, l'une en construction à Aarschot (Poortvelden) et l'autre encore en phase de planification à Glabbeek pour un montant total de 27,8 millions €.

1.18 Acquisition du site de logement des seniors Leopoldspark à Leopoldsborg

Le 18 décembre 2014, Aedifica a conclu un accord (sous conditions suspensives) dans le cadre duquel elle s'est engagée à acquérir les actions de la SA RL Invest. Cette société est propriétaire de la maison de repos en construction qui totalisera 128 lits agréés et 22 appartements de résidence-services. La valeur conventionnelle de ces biens immobiliers s'élève à environ 20 millions €.

1.19 Compléments de prix (« earn out »)

Dans certains cas d'acquisition, une partie du prix d'acquisition a été déterminée en fonction d'un événement futur et incertain, comme par exemple, dans le cas de maisons de repos, l'augmentation du loyer après extension. Ceci pourrait résulter en un supplément de prix (« earn out »).

2. Passifs éventuels**2.1 Conventions de crédit**

Aedifica a accordé des sûretés dans le cadre de conventions de crédit, dans les limites autorisées par la réglementation. Ceci concerne les immeubles suivants : SZ AGO Herkenrath, SZ AGO Dresden et SZ AGO Kreischa.

2.2 Acquisitions de titres de société, fusions et scissions de société

D'une manière générale, Aedifica bénéficie de garanties de passif et d'actif de la part des cédants des actions de sociétés immobilières qu'elle acquiert.

3. Actifs éventuels**3.1 Sûretés obtenues dans le cadre de locations**

De manière générale, Aedifica obtient dans le cadre de la location de ses immeubles des garanties locatives conformes aux pratiques du marché et à la législation applicable en la matière, sous forme de garantie bancaire ou de compte bloqué, et dans certains cas sous forme de caution.

De plus, dans certains cas, Aedifica bénéficie d'autres sûretés :

- Hotel Martin's Brugge : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 2^{ème} rang à concurrence de 25 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230 k€ en principal sur les biens dénommés « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87, « La Villa du Lac », sis à 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 et Drève des Magnolias et « Le Manoir du Lac » sis à 1332 Genval, avenue Hoover 8 ;
- Klooster Hotel à Louvain : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 2^{ème} rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.340 k€ sur les biens dénommés « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87, « La Villa du Lac », sis à 1332 Genval, avenue des Merisiers 8 et Drève des Magnolias et « Le Manoir du Lac » sis à 1332 Genval, avenue Hoover 8 ;

3.2 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

Dans le cadre des opérations d'acquisition, d'apport en nature, de fusion et de scission, Aedifica a obtenu les sûretés suivantes couvrant les engagements des cédants :

- Résidence du Lac : un compte bloqué de 2,1 millions € qui peut être libéré au plus tôt en septembre 2015 ;
- Stephanie's Corner : un compte bloqué de 0,2 million € qui peut être libéré au plus tôt le 31 décembre 2015.

4. Autres

4.1 Diverses options

- Emphytéoses relatives aux maisons de repos et aux hôtels : Dans certains cas, Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation ou d'achat aux emphytéotes. Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses accordées aux exploitants de maisons de repos.
- Options de vente et d'achat (dans le cadre de certains projets de développement) : Dans certains cas, Aedifica a consenti des options à des tiers portant sur l'acquisition de biens immobiliers, et/ou Aedifica est titulaire d'options permettant de vendre des biens immobiliers (au cas où ceux-ci ne seraient finalement pas utilisés pour les projets de développement en question).

Note annexe 46 : Acquisitions et cessions d'immeubles de placements

Les principales acquisitions d'immeubles de placement de l'exercice sont les suivantes :

ACQUISITIONS NOM	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles* (en millions €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
Woon & Zorg VG Aarschot SPRL	Logement des seniors	24	0836.667.164	10/07/2014	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Woon & Zorg VG Tienen SPRL	Logement des seniors	20	0836.667.956	29/08/2014	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Patrius Invest SA	Logement des seniors	16	0479910468	1/09/2014	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Immo Dejoncker SA	Logement des seniors	10	0862.084.431	24/10/2014	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Aedifica Invest Dilsen SA	Logement des seniors	5	0849.347.737	18/12/2014	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Halmolen	Logement des seniors	18	-	11/12/2014	Acquisition d'immeuble
La Réserve Invest SA Krentzen SPRL	Logement des seniors	29	0472.563.511 0831.847.551	4/12/2014	Scission partielle, acquisitions de titres et fusion ultérieure
Schloss Bensberg	Logement des seniors	14	-	1/03/2015	Acquisition d'immeuble
TOTAL		136			

* 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

	2015	2014
Instruments de couverture autorisés		
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée	0	-1.375
Instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	461.498	-2.988.644
Sous-total	461.498	-2.990.019
Autres	0	0
TOTAL	461.498	-2.990.019

Note annexe 48 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés) concernent exclusivement les charges relatives aux principaux dirigeants, c'est-à-dire les administrateurs non exécutifs et les dirigeants effectifs (1.577 k€ pour l'exercice 2014/2015 et 1.238 k€ pour l'exercice 2013/2014). Le détail de ces charges est fourni dans le rapport de rémunération du chapitre « Déclaration de gouvernance d'entreprise » du rapport financier annuel 2014/2015.

Note annexe 49 : Evénements postérieurs à la date de clôture

— **2 juillet 2015 : Maison de repos « Résidence La Houssière » (Braine-le-Compte, Province du Hainaut, Belgique)**

Aedifica a acquis le 2 juillet 2015 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions de la société La Croix Huart SA. La Croix Huart est propriétaire du terrain sur lequel est située la maison de repos Résidence de La Houssière à Braine-le-Comte (Belgique).

La Résidence de la Houssière bénéficie d'une excellente localisation dans un cadre verdoyant, à proximité immédiate du centre de Braine-le-Comte, une commune d'environ 20.000 habitants située à une vingtaine de kilomètres de Mons (Province du Hainaut, Belgique). La maison de repos comprend actuellement 94 lits agréés. L'immeuble initial, qui date de la fin des années 1990, a été complété par une nouvelle aile en 2006. Le site dispose par ailleurs d'une réserve foncière d'environ 1,5 ha, représentant un potentiel d'extension. Le site est exploité par la SA Résidence de la Houssière, un acteur local présent dans le monde des soins aux seniors depuis plus de 20 ans.

La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Le rendement initial triple net qui sera perçu par le groupe Aedifica s'élève à environ 6 % sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans qui sera accordée à Résidence de la Houssière SA.

Cette transaction se réalisera en deux phases :

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

— **9 juillet 2015 : Résidence-services « Senior Flandria » (Bruges, Province de Flandre occidentale, Belgique)**

Aedifica a acquis le 9 juillet 2015 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions des sociétés Senior Hotel Flandria SA et Patrimoine Flandria SA. Senior Hotel Flandria SA est propriétaire de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria situé à Bruges (Province de Flandre occidentale, Belgique). Patrimoine Flandria SA est propriétaire du terrain sur lequel est situé la résidence-services.

La résidence-services Senior Flandria bénéficie d'une excellente localisation dans un quartier résidentiel, à proximité immédiate du centre de Bruges, chef-lieu de la Province de Flandre Occidentale (Belgique) qui compte environ 117.000 habitants. L'immeuble, qui date de 1991, comprend actuellement 108 appartements d'une chambre et des communs (surface globale d'environ 6.500 m²). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement de seniors qui offre de nombreux services (conciergerie, protection intrusion, système

d'appel, restaurant, fitness, bar, animation, coiffeur, service technique, service d'entretien) et propose différents types de soins (kinésithérapie, soins à domicile,...).

La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Il est exploité par la SPRL Happy Old People (contrôlée par le groupe Armonea) sur base d'un bail à long terme de type triple net dont la durée résiduelle s'élève à environ 20 ans. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %.

Note annexe 50 : Résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014

Le résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 13 juillet 2014 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

	2015	2014
Résultat net	39.443.874	18.582.056
Amortissements	669.519	599.300
Réductions de valeur	32.723	98.460
Autres éléments non monétaires	-2.187.433	2.922.194
Résultat sur vente de biens immobiliers	-427.591	0
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-12.104.612	-1.798.704
Ecart d'arrondi	1	1
Résultat corrigé	25.426.481	20.403.307
Dénominateur* (en actions)	10.924.613	10.249.083
RESULTAT CORRIGE PAR ACTION* (en € par action)	2,33	1,99

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

Note annexe 51 : Listes des filiales, entreprises associées et coentreprises

La liste ci-dessous constitue le relevé complet des sociétés visées par les articles 114 et 165 de l'Arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés. Pour les filiales déjà présentes l'année passée (Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA et De Stichel SA), le pourcentage du capital détenu est inchangé par rapport à celui du 30 juin 2014, à l'exception de De Stichel SA.

NOM	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)	Pourcentage du capital détenu par le groupe (en %)
Aedifica Invest SA	Belgique	Filiale	0879.109.317	99,20	100,00
Aedifica Invest Brugge SA	Belgique	Filiale	0899.665.397	95,00	100,00
Aedifica Asset Management GmbH	Allemagne	Filiale	DE297302957	100,00	100,00
De Stichel SA	Belgique	Filiale	0466.259.105	99,40	100,00
Overbeke SPRL	Belgique	Filiale	0816.956.665	99,00	100,00
Villa Temporis SA	Belgique	Filiale	0442.682.066	99,60	100,00
Michri SA	Belgique	Filiale	0862.001.188	98,00	100,00
Aedifica Luxembourg I SARL	Luxembourg	Filiale	B128048	94,00	100,00
Aedifica Luxembourg II SARL	Luxembourg	Filiale	B139725	94,00	100,00
Aedifica Luxembourg III SARL	Luxembourg	Filiale	B143704	94,00	100,00

Note annexe 52 : Respect de contraintes du statut de SIR

	2015	2014
Taux d'endettement statutaire (max. 65%)		
Total passif	414.063.832	391.245.694
Corrections	-42.317.410	-40.773.612
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	371.746.422	350.472.082
Total actif	1.008.813.354	786.605.815
Corrections	-1.047.882	-65.121
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 13 juillet 2014	1.007.765.472	786.540.694
Taux d'endettement (en %)	36,9%	44,6%
Ratio de distribution statutaire		
Résultat corrigé statutaire	25.426.481	20.403.307
Dividende proposé	21.849.226	19.473.258
Ratio de distribution (min. 80%)	86%	95%

Interdiction de placer plus de 20% des actifs dans des biens immobiliers formant un seul ensemble immobilier

Au 30 juin 2015, aucun ensemble immobilier ne représente plus de 20% des actifs d'Aedifica (voir « Facteurs de risque », section 1.4).

Evaluation des immeubles de placement par un expert

Les immeubles d'Aedifica sont valorisés chaque trimestre par les experts indépendants Stadim CVBA, de Crombrugghe & Partners SA et CBRE GmbH.

Note annexe 53 : Rémunération du commissaire

	2015	2014
Mandat de Commissaire (Aedifica SA)	29.100	28.568
Missions d'attestation prévues par le Code des sociétés (Aedifica SA)	20.140	0
Autres missions d'attestation (comfort letter, etc.) (Aedifica SA)	35.525	1.870
Missions de conseils fiscaux	0	0
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	0	0
TOTAL	84.765	30.438

Note annexe 54 : Impôts différés

Les impôts différés reconnus au bilan sont dus aux acquisitions d'immeubles de placement réalisées à l'étranger.

	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2013	0	0
Naissances	388.683	0
Rversements	-144.309	0
Mouvements de périmètre	0	0
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2014	244.374	0
	Actif	Passif
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2014	244.374	0
Naissances	142.548	0
Rversements	-276.434	0
Mouvements de périmètre	0	0
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2015	110.488	0

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 :

€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan 2015
Immeubles de placement	-	-	909.047.725	909.047.725
Actifs détenus en vue de la vente	-	-	1.805.000	1.805.000
Actifs financiers non courants	-	80.355.009	-	80.252.098
Créances commerciales	-	4.222.150	-	4.222.150
Créances fiscales et autres actifs courants	-	6.049.273	-	6.049.273
Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.638.542	-	-	2.638.542
Dettes financières non courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-339.785.374	-	-337.912.932
Autres passifs financiers non courants	-	-38.049.680	-	-38.049.680
Dettes financières courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-25.663.086	-	-25.663.086
Dettes commerciales et autres dettes courantes (b. Autres)	-	-8.056.902	-	-8.056.902
€	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	Montants repris au bilan 2014
Immeubles de placement	-	-	736.065.106	736.065.106
Actifs financiers non courants	-	25.068.324	-	25.068.324
Créances commerciales	-	2.608.049	-	2.608.049
Créances fiscales et autres actifs courants	-	17.077.961	-	17.077.961
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1.120.164	-	-	1.120.164
Dettes financières non courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-271.155.482	-	-269.395.342
Autres passifs financiers non courants	-	-37.774.435	-	-37.774.435
Dettes financières courantes (a. Etablissements de crédit)	-	-70.559.184	-	-70.559.184
Dettes commerciales et autres dettes courantes (b. Autres)	-	-10.359.738	-	-10.359.738

Dans le tableau ci-dessus, la juste valeur des instruments de couvertures est reprise sur les lignes « actifs financiers non courants » et « autres passifs financiers non courants », comme ventilé en note annexe 32.

Note annexe 56 : Compte d'affectation et prélèvements**PROPOSITION D'AFFECTATION****Exercice clôturé le 30 juin (€)**

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

CAPITAUX PROPRES NON DISTRIBUABLES SELON L'ARTICLE 617 DU CODE DES SOCIÉTÉS**(x 1.000 €)**

	2015	2014
Capital libéré ou, s'il est supérieur, capital appelé (+)	360.633.356	264.230.843
Primes d'émission indisponibles en vertu des statuts (+)	151.388.194	64.729.469
Réserve du solde positif des variations de juste valeur des biens immobiliers (+)	107.922.904	93.597.481
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-)	-20.032.462	-16.515.623
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 (+/-)	-19.666.626	-19.485.277
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	-18.256.390	-18.717.888
Réserve du solde des écarts de conversion sur actifs et passifs monétaires (+)	0	0
Réserve pour différences de changes liées à la conversion d'activités à l'étranger (+/-)	0	0
Réserve du solde des variations de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente (+/-)	0	0
Réserve pour écarts actuariels des plans de pension à prestations définies (+)	0	0
Réserve des latences fiscales afférentes à des biens immobiliers sis à l'étranger (+)	110.488	244.374
Réserve des dividendes reçus destinés au remboursement des dettes financières (+)	0	0
Autres réserves déclarées indisponibles par l'assemblée générale (+)	0	0
Réserve légale (+)	0	0
Fonds propres non distribuables selon l'article 617 du Code des sociétés	562.099.464	368.083.379
Actif net	594.749.522	395.360.121
Distribution de dividendes	-21.849.226	-19.473.258
Actif net après distribution	572.900.296	375.886.863
Marge restante après distribution	10.800.832	7.803.484

Bilan social

Exercice clôturé le 30 juin 2015

N°	0877.248.501	AEDIFICA	CS 6
----	--------------	----------	------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise 100 218

ETAT DES PERSONNES OCCUPEES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	29,7	13,3	16,4
Temps partiel	1002	5,2	1,1	4,1
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	33,3	13,9	19,4
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	50.660	22.880	27.780
Temps partiel	1012	5.709	1.140	4.569
Total	1013	56.369	24.020	32.349
Frais de personnel				
Temps plein	1021	2.124.647		
Temps partiel	1022	325.028		
Total	1023	2.449.674		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	124.377		

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	30,8	12,5	18,3
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	51.029	21.825	29.204
Frais de personnel	1023	2.041.678		
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	104.013		

A la date de clôture de l'exercice		Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs		105	29	5	32,5
Par type de contrat de travail					
Contrat à durée indéterminée		110	29	5	32,5
Contrat à durée déterminée		111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini		112			
Contrat de remplacement		113			
Par sexe et niveau d'études					
Hommes		120	14	1	14,6
de niveau primaire		1200	4		4,0
de niveau secondaire		1201	4		4,0
de niveau supérieur non universitaire		1202	5		5,0
de niveau universitaire		1203	1	1	1,6
Femmes		121	15	4	17,9
de niveau primaire		1210			
de niveau secondaire		1211	7	2	8,5
de niveau supérieur non universitaire		1212	5	1	5,5
de niveau universitaire		1213	3	1	3,9
Par catégorie professionnelle					
Personnel de direction		130			
Employés		134	19	4	21,7
Ouvriers		132	10	1	10,8
Autres		133			

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

Au cours de l'exercice

Nombre moyen de personnes occupées

Nombre effectif d'heures prestées

Frais pour l'entreprise

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150		
151		
152		

TABEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTREES

Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	4	1	4,5
210	3	1	3,5
211	1		1,0
212			
213			

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	7	2	8,2
310	3	2	4,2
311	4		4,0
312			
313			
340			
341			
342	3	1	3,3
343	4	1	4,9
350		1	0,8

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	3	5811	5
Nombre d'heures de formation suivies	5802	78	5812	563
Coût net pour l'entreprise	5803	4.260	5813	8.042
dont coût brut directement lié aux formations	58031	4.260	58131	8.042
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour l'entreprise	5843		5853	