

## **Aedifica SA**

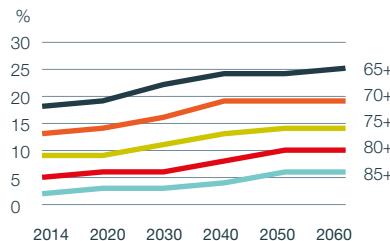
### **Société immobilière réglementée publique de droit belge**

#### **Rapport de gestion**

Le présent rapport de gestion est un rapport combiné conformément à l'article 119 du Code des sociétés. Il est principalement basé sur les comptes consolidés. Il intègre certaines données relatives aux comptes statutaires et en fait expressément mention dans ce cas.

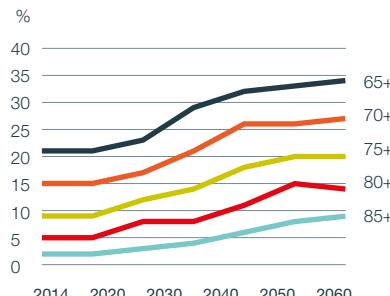
# RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ<sup>1</sup>

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



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

## Évolution de la population allemande par tranches d'âge



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

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

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

## 1. Stratégie

### 1.1. Diversification dans sa spécialisation

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

Aedifica a pour objectif la création d'un portefeuille équilibré d'immeubles résidentiels générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. Elle s'inspire des tendances démographiques de fond que sont le vieillissement de la population en Europe de l'Ouest et la croissance de la population dans les grandes villes belges. A titre d'illustration de ces tendances, le Bureau fédéral du Plan prévoit une augmentation importante de la population à Bruxelles qui devrait dépasser 1,2 million d'habitants dès 2020, tandis que le vieillissement de la génération du baby-boom progresse en Belgique et en Europe pour atteindre un pic en 2060.

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

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

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

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

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

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

#### a. Le logement des seniors

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

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

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

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

- Une « maison de repos » est un établissement destiné à l'hébergement de personnes âgées qui y ont leur résidence habituelle et y bénéficient de services collectifs familiaux, ménagers, d'aide à la vie journalière et, s'il y a lieu, de soins infirmiers ou paramédicaux ;
- Une « résidence-services » se conçoit comme un ou plusieurs bâtiments constituant un ensemble fonctionnel et comprenant des logements particuliers destinés aux personnes âgées, leur permettant de mener une vie indépendante et disposant de services auxquels elles peuvent faire librement appel.

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

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

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

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

#### b. Les immeubles à appartements

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

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

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

#### c. Les hôtels et autres

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

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

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

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

### 1.2. Politique de croissance

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

- une meilleure liquidité, ce qui constitue un critère important pour les investisseurs ;
- une meilleure diversification des risques ;
- une capacité de saisir plus facilement les opportunités de marché ;
- une amélioration de la gestion du portefeuille en s'entourant de collaborateurs et de partenaires de haut niveau ;
- des revenus plus prévisibles ;
- et une rentabilité optimale pour les actionnaires, grâce à une meilleure couverture des coûts fixes.

### 1.3. Développements stratégiques possibles

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

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



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

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

### 2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2015

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

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

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

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

#### 2.1.1. Acquisitions en Belgique

##### Portefeuille Oase (Province du Brabant flamand)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.1.2. Acquisitions en Allemagne

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

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

# 4

projets de développement  
réceptionnés en 2014/2015

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

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

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

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

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

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

### 2.1.3. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos 't Hoge à Courtrai ont été achevés au cours du dernier trimestre 2014/2015. Le site a désormais une capacité de 79 résidents, contre 62 avant les travaux.

### 2.1.4. Projets en cours

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

Les chantiers progressent pour les projets suivants :

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

### 2.1.5. Financement

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

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

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

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

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

### 2.1.6. Autres événements

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

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

#### Obtention du statut de société immobilière réglementée publique (SIR)

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

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

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

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

#### Renforcement de l'équipe

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

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

#### Nouvelle filiale en Allemagne : Aedifica Asset Management GmbH

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

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

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

#### Dividende optionnel 2013/2014

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

#### Scission partielle

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

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

**550 Mio€**  
lignes de crédit au 30 juin 2015

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



## Extensions et rénovations

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

## Entrées en portefeuille

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



11



12



13



14



16



15



18



19



20



17

**9.** Maison de repos **Seniorenresidenz Kierspe** à Kierspe (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

**10.** Maison de repos **Seniorenresidenz Klosterbauerschaft** à Kirchlengern (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

**11.** Maison de repos **Senioreneinrichtung Haus Matthäus** à Olpe-Rüblinghausen (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

**12.** Maison de repos **Bonifatius Seniorenzentrum** à Rheinbach (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

**13.** Maison de repos **Senioreneinrichtung Haus Elisabeth** à Wenden-Rothemühle (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

**14.** Maison de repos **De Notelaar** à Olen

**15.** Maison de repos **Overbeke** à Wetteren

**16.** Maison de repos **Halmolen** à Halle-Zoersel

**17.** Maison de repos **Villa Temporis** à Hasselt

**18.** Maison de repos **La Ferme Blanche** à Remicourt

**19.** Complexe d'appartements de résidence-services **Service-Residenz Schloss Bensberg** à Bergisch Gladbach (Rhénanie-du-Nord-Westphalie, Allemagne)

**20.** Maison de repos **Residentie Sporenpark** à Beringen

## 2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2015

### 2.2.1. Acquisitions

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

Le 2 juillet 2015, le conseil d'administration d'Aefica a annoncé l'acquisition (avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société La Croix Huart SA. La Croix Huart est propriétaire du terrain sur lequel est située la maison de repos Résidence de La Houssière à Braine-le-Comte (Belgique). La Résidence de la Houssière bénéficie d'une excellente localisation dans un 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 m<sup>2</sup>). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement de seniors qui offre de nombreux services (concierge, protection intrusion, système d'appel, restaurant, fitness, bar, animation, coiffeur, service technique, service d'entretien) et propose différents types de soins (kinésithérapie, soins à domicile,...). La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Le rendement initial triple net qui sera perçu par le groupe Aedifica s'élève à environ 6 % sur base d'une emphytéose triple net de 27 ans qui sera accordée à Résidence de la Houssière SA. Cette transaction se réalisera en deux phases :

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

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

Aedifica a acquis le 9 juillet 2015 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions des sociétés Senior Hotel Flandria SA et Patrimoniale Flandria SA. Senior Hotel Flandria SA est propriétaire de l'immeuble de résidence-services Senior Flandria situé à Bruges (Province de Flandre occidentale, Belgique). Patrimoniale 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 m<sup>2</sup>). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement de seniors qui offre de nombreux services (concierge, protection intrusion, système d'appel, restaurant, fitness, bar, animation, coiffeur, service technique, service d'entretien) et propose différents types de soins (kinésithérapie, soins à domicile,...). La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Il est exploité par la SPRL Happy Old People (contrôlée par le groupe Arnonea) sur base d'un bail à long terme de type triple net dont la durée résiduelle s'élève à environ 20 ans. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %.

## 3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2015

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

### 3.1 Patrimoine au 30 juin 2015

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

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

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

Au 30 juin 2015, les immeubles de placement en exploitation d'Aedifica sont composés de 153 biens, d'une surface bâtie totale de 479.000 m<sup>2</sup>, constitués principalement de :

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

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

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

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

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



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

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

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

La **durée résiduelle moyenne des baux** pour l'ensemble du portefeuille est de 20 ans, en augmentation par rapport à celle du 30 juin 2014 (19 ans). Selon la « Belgian RREC Overview » (publiée chaque mois par la Banque Degroof), Aedifica se place de loin à la première position en termes de durée résiduelle moyenne des baux. Cette performance s'explique par la grande proportion de contrats de location à longue durée (comme les emphytées) du portefeuille d'Aedifica.

### 3.2 Compte de résultats consolidé

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

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



**Seniorerie La Pairelle**  
Logement des seniors -  
Wavre (Belgique)

**50 Mio€**  
revenus locatifs

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

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

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

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

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

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

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

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

**résultat d'exploitation des immeubles** de 44,1 millions € (30 juin 2014 : 35,6 millions €), soit une marge opérationnelle (voir lexique) de 89 % (30 juin 2014 : 88 %).

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

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

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

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

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

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

bien inférieur à celui de l'exercice 2013/2014 (4,0 %). En tenant compte des autres produits et charges de nature financière (dont les produits non-récurrents de 0,4 million €, détaillés en note annexe 21 des états financiers consolidés ci-joints), à l'exclusion de l'impact net de la revvalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisés conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors IAS 39 et IAS 40 comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 13,1 millions € (30 juin 2014 : 11,0 millions €, comprenant des produits non-récurrents de 0,6 million € détaillés en note annexe 21 ci-jointe), conforme aux prévisions publiées dans la note d'opération relative à l'augmentation de capital de juin 2015.

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

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

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

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

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

- Au cumul de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** (correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2014 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2015) prise en résultat a été de +1,5 %, soit + 14,5 millions € (30 juin 2014 : + 0,75 % ou + 5,7 millions €). Une variation de juste valeur de +4,7 millions € a été enregistrée sur les projets de développement (contre -1,8 million € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement représente une hausse de 19,3 millions € (contre +3,8 millions € pour l'exercice précédent). Les plus-values de cessions (0,4 million €, sans montant comparable au 30 juin 2014) sont aussi considérées ici.

- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou plafonné. Ces instruments financiers sont détaillés en note annexe 33 des états

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

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

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 45,2 millions € (30 juin 2014 : 21,4 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33 et calculé en note annexe 26) est de 4,24 € (30 juin 2014 : 2,16 €).

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

### 3.3 Bilan consolidé

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

- Les immeubles de placement en exploitation, y compris les actifs détenus en vue de la vente (30 juin 2015 : 983 millions € ; 30 juin 2014 : 766 millions €), en augmentation de 218 millions €. La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique principalement pour 185 millions € par les opérations d'investissement (voir sections 2.1.1. et 2.1.2. ci-dessus), pour 15 millions € par les opérations de désinvestissement (voir point 2.1.6. ci-dessus), pour 30 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.3. ci-dessus) et pour 15 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.

- Les projets de développement (30 juin 2015 : 22 millions € ; 30 juin 2014 : 19 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2.1.4. ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 4.2 du rapport immobilier ci-dessous.

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

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

#### Bilan consolidé (x1.000 €)

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

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

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

prévoient de présenter les frais d'augmentation de capital en diminution du capital statutaire. Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

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

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

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

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

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

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39 et après prise en compte du paiement du dividende 2013/2014 en novembre 2014, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 45,29 € au 30 juin 2015 contre 40,57 € par action au 30 juin 2014.

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

### 3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

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

## 3.5 Information sectorielle

### 3.5.1. Logement des seniors

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

### 3.5.2. Immeubles à appartements

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

### 3.5.3. Hôtels et autres

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 4,0 millions € (30 juin 2014 : 4,1 millions €) ou 8 % du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 3,9 millions € (30 juin 2014 : 4,1 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IFRS 8 s'établit à 73 millions € (30 juin 2014 : 73 millions €), soit 7 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation d'Aedifica.

### Taux d'endettement (%)



**153 Mio €**

augmentation de capital en numéraire du 29 juin 2015

**Actif net par action (en €)**

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

**Proposition d'affectation (en €)**

	30 juin 2015	30 juin 2014
<b>A. Résultat net</b>	<b>39.443.874</b>	<b>18.582.056</b>
<b>B. Transfert aux/des réserves (-/+)</b>	<b>14.653.035</b>	<b>-946.941</b>
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
<b>C. Rémunération du capital prévue à l'article 13, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup></b>	<b>20.341.185</b>	<b>16.322.646</b>
<b>D. Rémunération du capital - autre que C</b>	<b>1.508.041</b>	<b>3.150.612</b>
<b>Résultat à reporter</b>	<b>2.941.613</b>	<b>55.739</b>

## 4. Affectation du résultat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Utilisation des instruments financiers

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

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

## 7. Transactions avec les parties liées

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

Certains types de transactions sont en outre visés par l'article 37 de la loi du 12 mai 2014 (à l'exception des cas explicitement visés par l'article 38 de la même loi). Au cours de l'exercice 2014/2015, aucune transaction visée par cet article et sortant du cadre normal des relations commerciales entre Aedifica et ses prestataires de services habituels n'a été exécutée.

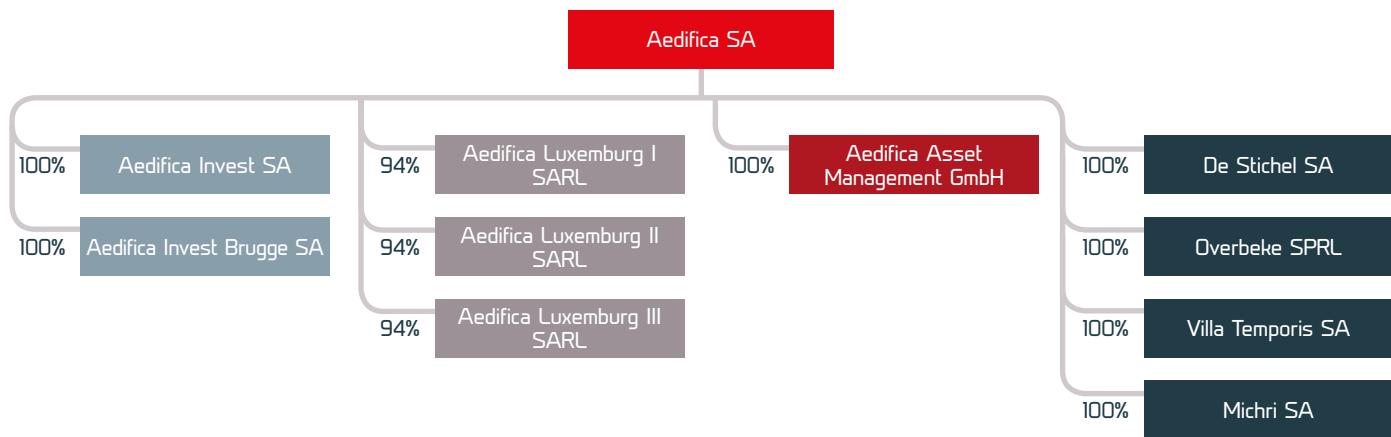
## 8. Participations

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

### – Belgique

- Aedifica Invest SA est détenue à 100 % par Aedifica SA (avec Aedifica Invest Brugge SA). Cette filiale a été créée pour faciliter les prises de participations et pour héberger temporairement des titres.
- Aedifica Invest Brugge SA est détenue (avec Aedifica Invest SA) à 100 % et est le tréfond de l'extension de l'hôtel Martin's Brugge.





#### – Luxembourg

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

#### – Allemagne

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

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

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

## 9. Recherche et développement

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

## 10. Actions propres

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

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

## 11. Perspectives pour 2015/2016

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

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

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

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

# 20 ans

durée résiduelle moyenne  
des baux



**De Notelaar**  
Logement des seniors -  
Olen (Belgique)



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

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

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

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

## 12. Conflits d'intérêts

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

### Conseil d'administration du 25 août 2014 : Rémunération du management exécutif

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

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

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

management signés le 2 septembre 2013. Pour rappel, la rémunération ne peut être accordée que si le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action prévu au budget est réalisé à concurrence d'au moins 85 %. Toujours pour rappel, les critères retenus (et leur pondération) pour l'attribution de la rémunération variable étaient les suivants : le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (25 %), la croissance du portefeuille immobilier (25 %), les loyers (10 %), la marge d'exploitation (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (10 %), le taux d'occupation (10 %) et la gestion des équipes (20 %). Le comité a estimé que le management exécutif avait réalisé les objectifs qui lui avaient été fixés et a proposé d'attribuer 147.000 € au CEO et 108.000 € au CFO au titre de rémunération variable.

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

tion. Le comité propose que ces objectifs soient fixés en fonction de critères pondérés selon leur importance. Les critères retenus pour l'attribution de la rémunération variable seraient les suivants : le résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (25 %), la croissance du portefeuille immobilier en ce compris l'internationalisation des activités du groupe (30 %), la marge d'exploitation (résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net) (25 %), et la gestion des équipes (20 %).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 14. Aspects environnementaux, sociaux, éthiques et sociétaux

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

### 14.1 Aspects environnementaux

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

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

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

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

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

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

Lors des rénovations d'immeubles à appartements, Aedifica remplace de préférence les systèmes de chauffage au mazout par des systèmes au gaz naturel, et s'efforce d'améliorer le niveau d'isolation thermique globale des bâtiments (niveau K).

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

## 14.2 Aspects sociaux

Le conseil d'administration d'Aedifica est composé de 10 administrateurs, dont 4 femmes et 6 hommes. La diversité des genres telle que requise par la loi du 28 juillet 2011 (modifiant la loi du 21 mars 1991 portant réforme de certaines entreprises publiques économiques, le Code des sociétés et la loi du 19 avril 2002 relative à la rationalisation du fonctionnement et la gestion de la Loterie Nationale afin de garantir la présence des femmes dans le conseil d'administration des entreprises publiques autonomes, des sociétés cotées et de la Loterie Nationale) est donc déjà assurée dans la configuration actuelle du conseil d'administration, le ratio de mixité de 40 % dépassant le seuil d'un tiers fixé par la loi pour l'exercice comptable qui démarra le 1<sup>er</sup> juillet 2017. Ce haut pourcentage de présence féminine a été relevé par plusieurs études sur la diversité des genres dans les organes de gouvernance des entreprises belges (voir notamment les articles de De Morgen du 18 octobre 2012, de L'Echo du 2 mars 2011, de De Tijd du 26 juin 2010 et d'Expertise News du 4 décembre 2009).

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

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

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

## 14.3 Aspects éthiques et sociétaux

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

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

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

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

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

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

## 15. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (OPA)

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

### 15.1 Structure du capital social

#### 15.1.1 Capital souscrit et libéré

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions, sans désignation de valeur nominale : toutes les actions sont entièrement souscrites et libérées. Au 30 juin 2015, le capital social était fixé à 370.640.990,50 €, représenté par 14.045.931 actions représentant chacune 1/14.045.931<sup>ème</sup> du capital.

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

Tous les titulaires d'actions Aedifica ont des droits et des devoirs égaux, à l'exception éventuelle du droit au dividende qui peut être modulé, à la suite de l'émission de nouvelles actions. Les 3.121.318 nouvelles actions émises le 29 juin 2015 n'ont pas droit au dividende de l'exercice 2014/2015, mais participeront au résultat à partir du début de l'exercice 2015/2016.

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



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

**34**  
équivalents temps plein

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

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

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

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

## 15.3 Droits de contrôle spéciaux

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

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

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

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

Au 30 juin 2015, Aedifica ne détenait aucune action propre.

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

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

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

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

Suivant l'article 11 des statuts, les membres du conseil d'administration sont nommés pour 3 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles. Il sera proposé aux actionnaires lors de l'assemblée générale extraordinaire du 23 octobre 2015 (l'assemblée générale extraordinaire du 6 octobre 2015 sera en effet probablement une assemblée de carence) de porter la durée maximale des mandats à 4 ans.

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

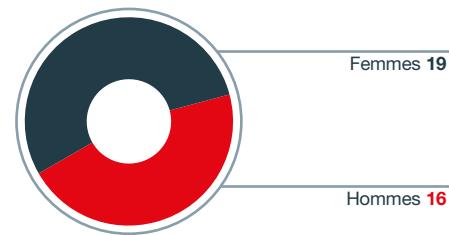
En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus proche réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre des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

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

### 15.7.2 Modification des statuts

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

### Mixité chez Aedifica



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

Suivant l'article 6.4 des statuts, le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 180.000.000,00 € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés, et comme expliqué en note annexe 38 des états financiers consolidés ci-joints. A la date du présent rapport de gestion consolidé le solde du capital autorisé s'élève à 2.981.559,18 €.

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

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

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

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

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

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

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

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



**Hestia**  
Logement des seniors -  
Wemmel (Belgique)

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

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

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

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

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

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

- 1° n'ont jamais exercé un mandat de membre exécutif du conseil d'administration, ou une fonction de membre du comité de direction ou de délégué à la gestion journalière, ni auprès d'Aedifica, ni auprès d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 2° n'ont jusqu'à présent siégé au conseil d'administration qu'en tant qu'administrateur non exécutif pendant moins de trois mandats successifs, et pour une période inférieure à douze ans ;
- 3° n'ont pas fait partie du personnel de direction, au sens de l'article 19,2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica. De plus, elles n'ont jamais été employées d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 4° n'ont jamais reçu de rémunération ou un autre avantage significatif de nature patrimoniale d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica, en dehors des honoraires et jetons de présence perçus comme membre non exécutif du conseil d'administration ;
- 5° ne détiennent aucun droit social représentant le capital d'Aedifica ;
- 6° n'entretiennent, ni ont entretenu au cours du dernier exercice social, une relation d'affaires significative avec Aedifica ou une société ou personne liée à Aedifica, ni directement ni en qualité d'associé, d'actionnaire, de membre du conseil d'administration ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19,2° de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, d'une société ou personne entretenant une telle relation ;
- 7° n'ont pas été au cours des trois dernières années, associé ou salarié du commissaire d'Aedifica ou d'une société ou personne liée à Aedifica ;
- 8° ne sont pas membres exécutifs de l'organe de gestion d'une autre société dans laquelle M. Stefaan Gielens et/ou M. Jean Kotarakos siègent en tant que membres non exécutifs de l'organe de gestion ou membre de l'organe de surveillance, ni entretiennent d'autres liens importants avec M. Stefaan Gielens et/ou M. Jean Kotarakos du fait de fonctions occupées dans d'autres sociétés ou organes ;
- 9° n'ont, ni au sein d'Aedifica, ni au sein d'une société ou d'une personne liée à celle-ci, ni conjoint(e), ni parents ni alliés jusqu'au deuxième degré exerçant un mandat de membre du conseil d'administration, de membre du comité de direction, de délégué à la gestion journalière ou de membre du personnel de direction, au sens de l'article 19, 2°, de la loi du 20 septembre 1948 portant organisation de l'économie, ou se trouvant dans un des autres cas définis aux points mentionnés ci-dessus ;
- 10° n'entretiennent aucune relation avec Aedifica qui soit de nature à mettre en cause leur indépendance.

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

## 17. Déclaration de gouvernance d'entreprise

La déclaration de gouvernance d'entreprise (y compris le rapport de rémunération et la description des principales caractéristiques des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques) est donnée dans le chapitre intitulé « Déclaration de gouvernance d'entreprise », en pages 106 à 121 du présent rapport financier annuel.

**Fait à Bruxelles, le 2 septembre 2015.**

## **ANNEXE 1 : Facteurs de risque**

# FACTEURS DE RISQUE

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

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

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

## 1. Risques de marché

### 1.1 Risque économique

Etant donné que l'évolution de l'offre et de la demande sur le marché immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement d'Aedifica. L'activité de la Société subit en effet l'influence des cycles économiques vu que ceux-ci ont un impact tant sur le revenu disponible des locataires (et donc leur capacité à faire face à leurs engagements) que sur la demande de locations et sur la disponibilité des sources de financement des investissements. La Société est aussi exposée au risque de défaillance ou de faillite de ses cocontractants : gestionnaires d'immeubles, fournisseurs de crédit et de couverture de taux, entrepreneurs de travaux auxquels elle fait appel, etc. Pour limiter ces effets négatifs, Aedifica diversifie ses investissements dans des segments du marché résidentiel qui tendent à évoluer différemment face à la conjoncture économique.

## 1.2 Risques liés au marché immobilier

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

Pour faire face aux risques liés au marché immobilier, Aedifica poursuit une politique d'investissements jusqu'il y a peu focalisée sur la Belgique mais diversifiée tant du point de vue géographique que sectoriel, et cela au sein même du marché résidentiel. Depuis 2013, Aedifica est aussi active en Allemagne, dans le secteur du logement des seniors.

Chaque segment du marché résidentiel dans lequel Aedifica investit s'adresse à des types de locataires différents, et présente une large diversité en matière de durée des baux (court terme ou moyen terme pour les appartements, et long terme pour le logement des seniors et les hôtels). Vu la grande proportion des loyers provenant de baux à long terme (notamment les baux irrévocables d'une durée minimale de 27 ans appelés emphytées) portant sur 78 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 30 juin 2015, la durée résiduelle moyenne des baux atteint 20 ans et confère à Aedifica une bonne visibilité sur une grande partie de ses revenus futurs.

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

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

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

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

## 2. Risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica

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

### 1.3 Risque d'inflation

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

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

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



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

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

## 2.1 Loyers

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

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

Afin de limiter ces risques, Aedifica mène, sur le marché résidentiel, une politique d'investissements diversifiés, tant du point de vue géographique et sectoriel que du type de locataires visés ou du type de contrats négociés. Dans le secteur du logement des seniors, par exemple, Aedifica investit dans des contrats à long terme (principalement sous forme d'emphytéoses en Belgique) conclus avec des exploitants professionnels spécialisés, qui génèrent un rendement élevé et compensent ainsi une grande part des risques liés aux baux à plus court terme associés aux autres segments de marché (immeubles à appartements).

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

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

22

projets de développement

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

## 2.2 Gestion

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

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

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

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

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

Dans le cadre de la gestion normale de son portefeuille, la Société est, et peut encore être à l'avenir, partie à des procédures judiciaires. Les procédures judiciaires en cours ne sont cependant pas importantes. Aucune provision n'a dû être constituée pour les couvrir. Compte tenu de l'incertitude inhérente à tout litige, il ne peut être exclu qu'à l'avenir la Société encourre des passifs.

## 2.3 Qualité et valorisation des immeubles

Aedifica mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation ou la vente de ses actifs immobiliers. Ces mesures n'éliminent cependant pas le risque de dépréciation des immeubles.

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

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

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

Le risque que les immeubles soient détruits par le feu ou par d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 842 millions € (en cela compris le mobilier pour les appartements meublés, et à l'exclusion des terrains), représentant 86 % de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation au 30 juin 2015 (terrains compris). Les polices d'assurance sont souscrites par Aedifica, ou par les exploitants, notamment dans le cadre des emphytéoses. Ces polices couvrent aussi le chômage immobilier pendant la durée de la reconstruction mais excluent certains risques (comme le fait volontaire du preneur d'assurance, le risque de guerre, le risque nucléaire, le vice caché, l'usure, la vétusté et l'asbeste, etc.). Les primes payées par Aedifica s'élèvent à 81 k€.



**Halmolen**  
Logement des seniors -  
Halle-Zoersel (Belgique)

La Société est exposée à la variation de la juste valeur de son portefeuille telle qu'elle résulte des expertises indépendantes (application de la norme IAS 40). Une variation de valeur de 1 % du patrimoine immobilier aurait un impact de l'ordre de 10 millions € sur le résultat net et de l'ordre de 0,71 € sur la valeur d'actif net par action. Elle aurait également un impact sur le taux d'endettement de l'ordre de 0,4 %.

#### 2.4 Risque d'expropriation

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

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

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

### 3. Risques financiers

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

#### 3.1 Structure de la dette

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

**550 Mio€**  
lignes de crédit au 30 juin 2015

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de l'ordre de 4 millions € au 30 juin 2015.

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

### 3.2 Risque de liquidité

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

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

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

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

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

**37 %**  
taux d'endettement  
consolidé au 30 juin 2015

### 3.3 Risque de taux d'intérêt

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

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

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

Afin de gérer le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (interest rate swaps et caps). Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Quand les caractéristiques des couvertures le permettent, Aedifica leur applique la comptabilité de couverture telle que définie par la norme IAS 39. L'analyse des couvertures est fournie dans le rapport de gestion et en note annexe 33 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel. Les couvertures sont conclues pour de longues périodes ; nonobstant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice 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 60 % de l'endettement est couvert par des interest rate swaps (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, par des caps ou des collars. Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des couvertures en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (postes « I.C.d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée » et « I.C.e. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée »). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 33 des états financiers consolidés compris dans le présent rapport financier annuel.

### 3.4 Risque de contrepartie bancaire

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

Conformément aux pratiques courantes du marché, les conventions de crédit bancaires comprennent des clauses de perturbation de marché et des clauses de changement majeur de circonstances (clauses de type « MAC » ou material adverse changes) pouvant générer, dans certains cas extrêmes, un coût additionnel pour la Société, voire, dans des cas encore plus extrêmes, la cessation du crédit.

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

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

### 3.5 Risque de change

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

### 3.6 Risque de budgétisation et de planification financière

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

la conformité aux exigences réglementaires (respect de contraintes du statut de SIR publique, telles que la limitation du taux d'endettement par exemple) et conventionnelles (respect des engagements vis-à-vis des banques par exemple), ainsi que la performance de la Société.

## 4. Risques liés à la réglementation

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

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



# Statut SIR

depuis le 17 octobre 2014

## 4.1 Statut

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

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

## 4.2 Régime fiscal

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

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

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

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

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



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

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

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



**Oase Tienen**  
Logement des seniors -  
Tirlemont (Belgique)



**Residentie Sporenpark**  
Logement des seniors -  
Beringen (Belgique)

## **ANNEXE 2 : Déclaration de gouvernance d'entreprise**

# DÉCLARATION DE GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

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

## 1. Code de référence

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

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

La Charte de gouvernance d'entreprise a été établie par le conseil d'administration d'Aedifica et vise à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicables au sein de la Société. Elle est disponible dans sa totalité sur le site internet d'Aedifica ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)). Cette charte a été adaptée pour la dernière fois le 11 mai 2015.

## 2. Contrôle interne et gestion des risques

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

### 2.1 Gestion des risques et contrôle interne

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

En ces matières, le cadre législatif belge consiste en :

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

Ce cadre est complété (situation au 30 juin 2015) par :

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

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

#### Fonction de gestion des risques

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

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

#### Fonction de compliance indépendante

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

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

#### Fonction d'audit interne indépendante

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

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



**Carbon**  
Hôtels et autres -  
Genk (Belgique)

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

La méthodologie COSO s'organise autour de cinq composants :

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

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

#### 2.2 Environnement de contrôle interne

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

- **Principe 1** : L'organisation manifeste son engagement en faveur de l'intégrité et de valeurs éthiques :

- En matière d'éthique, Aedifica est dotée depuis 2010 d'une charte d'éthique (intitulée « code de bonne conduite ») qui

formalise les règles de conduites non écrites précédemment en vigueur. Cette charte inclut notamment les aspects de conflit d'intérêts, de secret professionnel, d'achat et vente d'actions, d'abus de biens sociaux, de cadeaux d'affaires, et de respect des personnes. Elle est désormais annexée à la charte de gouvernance d'entreprise.

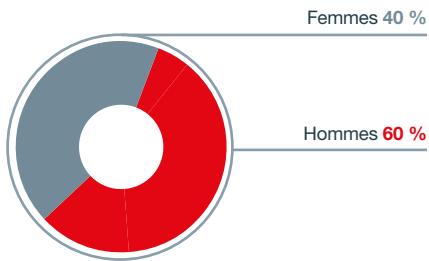
- En matière d'intégrité, Aedifica se conforme aux exigences légales en matière de conflits d'intérêts (voir ci-dessous).

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

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

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

## Ratio de mixité au sein du conseil d'administration



- L'organigramme d'Aedifica est tenu à jour.
- Aedifica est dotée d'un conseil d'administration, d'un comité d'audit, d'un comité de nomination et de rémunération, d'un comité d'investissement et d'un comité de direction dont les rôles sont décris ci-dessous.
- Conformément à l'article 14 § 3 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, les membres du comité de direction (qui sont tous dirigeants effectifs) sont en charge de la gestion journalière de la Société. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration. Les dirigeants effectifs sont responsables de la mise en place et de l'efficacité des mesures de contrôle interne et de gestion des risques.

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

La compétence des dirigeants effectifs et du personnel est assurée par la mise en place de processus de recrutement en fonction de profils définis et par l'organisation de formations adéquates. Aedifica s'attache à favoriser le développement personnel de ses collaborateurs en leur offrant un environnement de travail adapté à leurs besoins, motivant et confortable, en identifiant leurs talents, et en contribuant au renforcement de ceux-ci. Des plans de succession sont élaborés en fonction de l'évolution des plans de carrière des collaborateurs et des probabilités de départs temporaires (congés de maternité, congés parentaux, ...) ou définitifs (notamment les départs à la retraite).

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

- Principe 7 :** L'organisation identifie les risques associés à la réalisation de ses objectifs dans l'ensemble de son périmètre et procède à leur analyse de façon à déterminer comment ils doivent être gérés :

Il existe une identification et une évaluation trimestrielle des risques principaux par le conseil d'administration, donnant lieu à publication dans les rapports financiers annuels, semestriels et déclarations intermédiaires. Les risques font aussi l'objet d'un suivi ponctuel en dehors des exercices trimestriels d'identification et d'évaluation par le conseil d'administration lors de ses réunions. Cette analyse de risques donne lieu à des actions de remédiation par rapport aux éventuelles vulnérabilités identifiées. Pour le détail des risques, voir la section « facteurs de risques » du rapport financier annuel.

- Principe 8 :** L'organisation intègre le risque de fraude dans son évaluation des risques susceptibles de compromettre la réalisation des objectifs :

Toute tentative de fraude fait l'objet d'une analyse ad-hoc afin d'en atténuer les effets potentiels sur la Société et d'éviter toute nouvelle tentative.

- Principe 9 :** L'organisation identifie et évalue les changements qui pourraient avoir un impact significatif sur le système de contrôle interne :

L'identification et l'analyse des changements significatifs se font en continu tant au niveau des dirigeants effectifs que du conseil d'administration. Cette analyse permet d'alimenter la section « facteurs de risques » du rapport financier annuel.

- Principe 5 :** Afin d'atteindre ses objectifs, l'organisation instaure pour chacun un devoir de rendre compte de ses responsabilités, notamment en matière de contrôle interne :

Chaque membre de l'équipe d'Aedifica bénéficie au minimum d'un entretien d'évaluation par an avec son responsable et ce, notamment, sur la base d'un canevas abordant de manière large les relations entre la Société et son collaborateur. De plus, la politique de rémunération et d'évaluation des dirigeants effectifs et du personnel est fondée sur la fixation d'objectifs réalisables et mesurables. Elle a fait l'objet d'une revue approfondie par des consultants spécialisés fin 2009, avec suivi en 2010 et 2011. Une nouvelle étude concernant les dirigeants effectifs a été réalisée fin 2011.

### 2.3 Analyse de risques

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

- Principe 6 :** L'organisation définit les objectifs de façon suffisamment claire pour rendre possible l'identification et l'évaluation des risques susceptibles d'affecter leur réalisation :

« Aedifica se profile comme une société cotée belge de référence investissant en immobilier résidentiel, et notamment dans le logement des seniors. Aedifica a pour objectif la création d'un portefeuille équilibré d'immeubles générant des revenus récurrents tout en offrant un potentiel de plus-values. En matière de culture du risque, la Société adopte dès lors une attitude de bon père de famille. La stratégie de la Société repose sur des tendances démographiques de fond

## 2.4 Activités de contrôle

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

— **Principe 10 :** L'organisation sélectionne et développe les activités de contrôle qui contribuent à ramener à des niveaux acceptables les risques associés à la réalisation des objectifs :

- Chaque transaction d'acquisition ou de cession de biens immobiliers peut être reconstituée quant à son origine, aux parties concernées, à sa nature, ainsi qu'au moment et au lieu où elle a été effectuée, sur base des actes notariés (acquisition directe ou par voie d'apport en nature, de fusion, de scission ou de scission partielle), et fait l'objet, préalablement à sa conclusion, d'un contrôle de conformité aux statuts de la Société et aux dispositions légales et réglementaires en vigueur ;
- La revue des écarts entre le budget et le réalisé, de façon mensuelle par le comité de direction, et de façon trimestrielle par le comité d'audit et le conseil d'administration ;
- Le suivi journalier d'indicateur-clés tels que le taux d'occupation, l'état des créances commerciales, et la position de trésorerie ;
- Le suivi journalier de l'état des créances commerciales sur les emphytôtes et autres preneurs dans le cadre de baux à long terme ;
- Le principe de double approbation :
  - Signature des contrats : deux administrateurs exécutifs conjointement (ou, à défaut, deux autres administrateurs agissant conjointement), ou deux membres du comité de direction agissant conjointement (à l'exception des contrats de location des appartements ou des bureaux/commerces, pour lesquels des délégations spécifiques sont organisées) ;
  - Approbation des factures : le manager responsable et un dirigeant effectif, conjointement ;
  - Mise en paiement des factures : comptable en charge de la trésorerie et CFO (ou CEO), conjointement.
  - Une délégation spécifique est également organisée pour les opérations de trésorerie.

# 17

principes dans le modèle  
« COSO » de contrôle interne

**Overbeke**  
Logement des seniors -  
Wetteren (Belgique)



**Carbon**  
Hôtels et autres -  
Genk (Belgique)





**Residentie Sporenpark**  
Logement des seniors -  
Beringen (Belgique)

- Par ailleurs, la Société a mis en place des mesures de contrôle spécifiques afin de faire face à ses principaux risques financiers :

- Risque de taux d'intérêt : mise en place de couvertures (principalement IRS, caps et collars), contractées uniquement avec des banques de référence ;
- Risque de contrepartie : appel à différentes banques de référence afin d'assurer une diversification de l'origine des financements bancaires.

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

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

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

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

## 2.5 Information et communication

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

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

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

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

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

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

- La communication externe au sens large (à destination des actionnaires – publication des informations occasionnelles et des informations périodiques – mais aussi communication générale vers les autres parties prenantes) est primordiale dans un contexte de société cotée en bourse, et Aedifica s'y consacre quotidiennement.

- La communication externe relative au contrôle interne suit le processus d'élaboration et de publication des informations périodiques (réécriture par les dirigeants effectifs, revue par le comité d'audit, approbation par le conseil d'administration).

## 2.6 Surveillance et monitoring

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

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

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

## 4. Conseil d'administration et comités

### 4.1 Composition actuelle du conseil d'administration

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

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

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

Au 30 juin 2015, Aedifica était administrée par un conseil d'administration composé de 10 membres, dont 5 indépendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés et de l'annexe A du Code 2009, dont la liste figure ci-dessous.

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

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

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

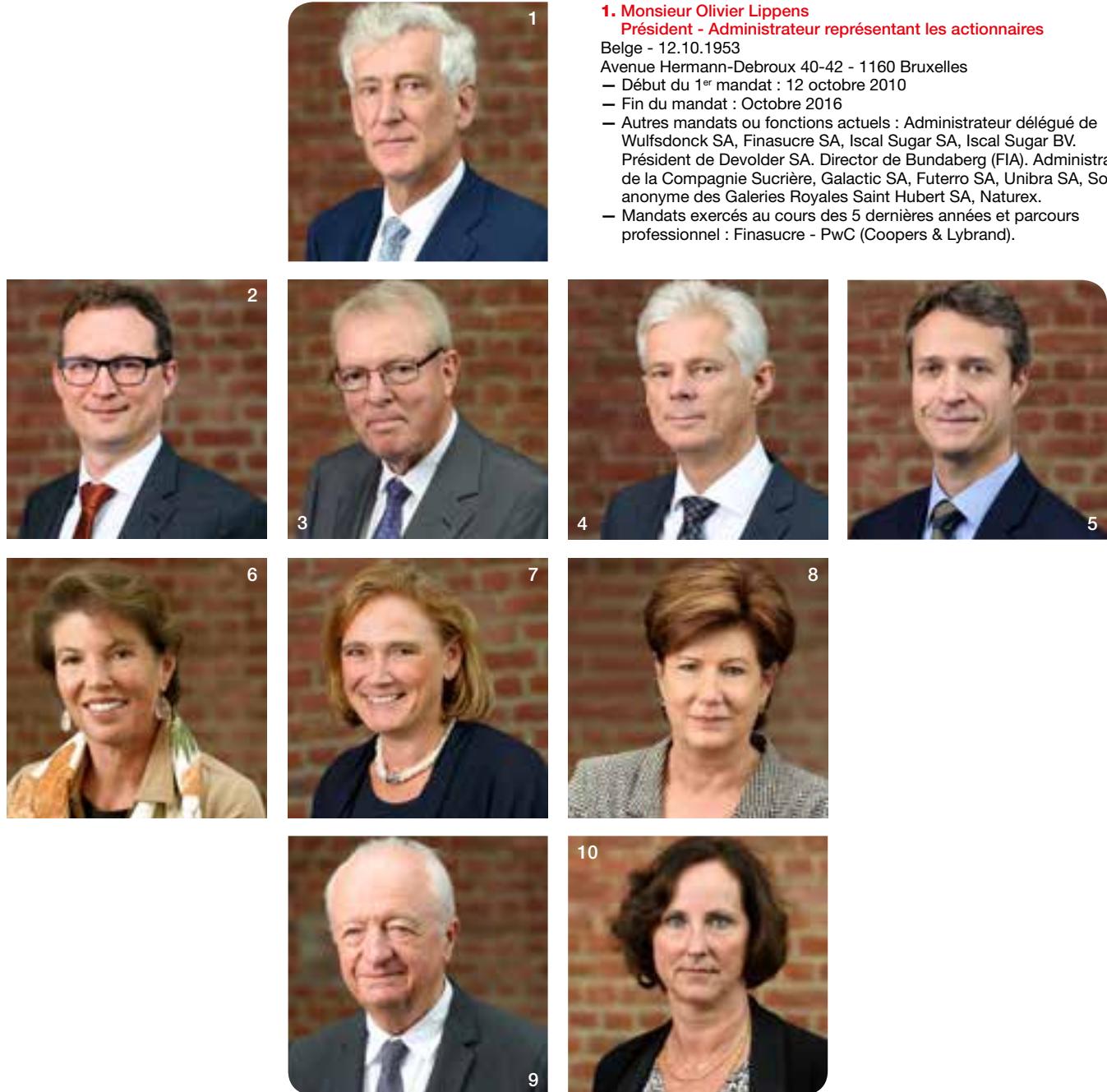
**– Principe 17 :** L'organisation évalue et communique les faiblesses de contrôle interne en temps voulu aux parties chargées de prendre des mesures correctives, notamment au comité de direction et au conseil d'administration, selon le cas :

Les recommandations émises par l'audit interne sont communiquées au comité d'audit. Celui-ci s'assure que les dirigeants effectifs mettent en place les mesures correctives prévues.

## 3. Structure de l'actionnariat

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

# CONSEIL D'ADMINISTRATION



**2. Monsieur Stefaan Gielens, mrics****Administrateur délégué****Chief Executive Officer - Dirigeant effectif**

Belge - 21.10.1965

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

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

— Fin du mandat : Octobre 2015

— Autres mandats ou fonctions actuels : CEO de Aedifica SA - Administrateur d'Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, De Stichel SA, Overbeke SPRL, Villa Temporis SA, Michri SA et Aedifica Luxemburg I SRL.

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

**3. Monsieur Jean Franken****Administrateur indépendant**

Belge - 2.10.1948

30, avenue du Joli Mai - 1332 Genval

— Début du 1<sup>er</sup> mandat : 1<sup>er</sup> juillet 2013

— Fin du mandat : Octobre 2016

— Autres mandats ou fonctions actuels : /

— Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur et Membre du Comité de Direction de Cofinimo, Administrateur délégué de plusieurs sociétés d'investissements et développement immobilier dont Prifast SA et Igopex SA.

**4. Monsieur Eric Hohl****Administrateur représentant les actionnaires**

Belge - 6.05.1962

7, avenue des Violettes - 1970 Wezembeek-Oppem

— Début du 1<sup>er</sup> mandat : 24 octobre 2014

— Fin du mandat : Octobre 2017

— Autres mandats ou fonctions actuels : Directeur financier de Chrono Euro Diffusion SA.

— Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Responsable des services administratifs, de la comptabilité et de l'informatique de TWC-Tapernoux SA.

**5. Monsieur Jean Kotarakos****Administrateur****Chief Financial Officer - Dirigeant effectif**

Belge - 20.02.1973

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

— Début du 1<sup>er</sup> mandat : 3 juin 2008

— Fin du mandat : Octobre 2016

— Autres mandats ou fonctions actuels : CFO d'Aedifica SA, administrateur d'Aedifica Invest SA, Aedifica Invest Brugge SA, De Stichel SA, Michri SA, Villa Temporis SA et Aedifica Luxemburg II SRL.

— Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Finance and Quality Manager SA D'Ieteren Lease NV, Responsable Consolidation &amp; Corporate Planning SA D'Ieteren NV, Auditeur KPMG.

**6. Madame Hilde Laga****Administrateur indépendant**

Belge - 26.04.1956

26 d, Wolvendreef - 8500 Courtrai

— Début du 1<sup>er</sup> mandat : 24 octobre 2014

— Fin du mandat : Octobre 2017

— Autres mandats ou fonctions actuels : Membre du conseil d'administration de Barco SA, Greenyard Foods SA, Agfa-Gevaert SA, VPM SA, Zorg K.U. Leuven sprl, K.U. Leuven. Professeur à la K.U. Leuven Droit des sociétés. Membre de la Commission Corporate Governance. Membre du bestuurs- en associatiecomité UZ Leuven Gasthuisberg.

— Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Fondateur et partner au cabinet d'avocats Laga, avocate chez Simont, Gutt &amp; Simont, Commissaire au sursis chez Lernout and Hauspie Speech Products SA et administrateur indépendant chez Elia System Operator.

**7. Madame Sophie Maes****Administrateur indépendant**

Belge - 29.04.1957

9, Moutstraat - 9000 Gand

— Début du 1<sup>er</sup> mandat : 24 octobre 2014 (Madame Maes était précédemment représentant permanent de Bevelex SA puis de Insumat SA, qui ont été successivement administrateurs d'Aedifica depuis le 13 octobre 2009).

— Fin du mandat : Octobre 2017

— Autres mandats ou fonctions actuels : CEO Group Maes, administrateur de UPSI-BVS, VOKA-Kamer van Koophandel Oost-Vlaanderen VZW, VOKA Vlaams Economisch Verbond VZW, Advanced Computer Systems Technics SA, Investissement Leopold SA, Building Hotel Maes SA, Algemene Bouw Maes SA, Insumat SA, Vlaams Overleg Voor Ruimtelijke ordening in huisvesting VZW et Alides SA. Membre du comité de gestion de BNP Paribas Fortis. Gérant de Imco SCI et Profin SPRL.

— Mandats de la personne physique exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur délégué de Bevalex SA, Espace Belliard SA, Ghent Industrial Investment SA, Fonsny SA, Alides Projects SA, Krekelendries SA et Immo Spa SA. Président et administrateur délégué de Aalterpaint, R. Maes SA. Administrateur de Messian SA, Orelia SA, Wonen op Poel en Ramen VZW. Fonction de gestion et opérationnelle au sein du groupe Maes. Gérant de MAPP SCI.

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

R.P.M. 0436.020.344

34, avenue Saturne -1180 Bruxelles

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

— Fin du mandat : Octobre 2015

— Autres mandats ou fonctions actuels de la société :

Directeur Général des sociétés françaises suivantes : SAS AG Real Estate France, SAS Louvresses Development I, II, III et IV, SA Parc des Louvresses Development I, II, III et IV, Immo Nation SPPICAV, SAS Immo Parking, Parc des Louvresses V, SAS Louvresses Developpement et AGRE SA.

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

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

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

R.P.M. 0478.945.121

Siège social de la société :

42a, rue des Palais - 1030 Bruxelles

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

— Fin du mandat : Octobre 2015

— Autres mandats ou fonctions actuels de la société : Administrateur de Mons-Revitalisation et de Mons-Appui.

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

— Autres mandats ou fonctions actuels de la personne physique : Président du Centre d'Art Contemporain Wiels SA, Administrateur de la Fondation Herbert.

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

**10. Madame Adeline Simont****Administrateur**

Belge - 16.01.1960

36, Ancien Dieweg - 1180 Bruxelles

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

— Fin du mandat : Octobre 2017

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

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

## Mandats terminés durant l'exercice 2014/2015

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

### **Monsieur Jean-Louis Duplat**

#### **Ancien Président - Administrateur indépendant**

Belge - 30.05.1937

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

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

– Fin du mandat : Octobre 2014

– Autres mandats ou fonctions actuels : Président du Conseil d'administration de Portolani NV - Président de la Fondation d'intérêt public Child Focus - Membre du « Proxy-voting committee » CANDRIAM SA - Président de la société de droit luxembourgeois SA Portolani - Administrateur de IPG International SA.

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

### **Madame Galila Barzilaï Hollander**

#### **Ancien administrateur représentant les actionnaires**

Belge et israélienne - 13.01.1949

65A, chemin de Bas Ransbeck - 1380 Ohain

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

– Fin du mandat : Octobre 2014

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

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

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

#### **Ancien administrateur représentant les actionnaires**

R.P.M. 0427.291.631

30, Clé des Champs - 1380 Lasne

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

– Fin du mandat : Octobre 2014

– Autres mandats ou fonctions actuels de la société : /

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

– Autres mandats ou fonctions actuels de la personne physique : Administrateur délégué de Services et Promotion de Lasne, administrateur délégué de Chrono Euro Diffusion SA.

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

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

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

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

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

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

Il sera proposé à cette assemblée générale ordinaire de :

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

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

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

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

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

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

#### **4.4 Comités du conseil d'administration**

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

##### **4.4.1 Comité d'audit**

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

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

La composition actuelle du comité d'audit d'Aedifica et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la loi du 17 décembre 2008 concernant la création d'un comité d'audit au sein des sociétés cotées et des entreprises financières. Tous les membres du comité d'audit possèdent l'expertise nécessaire exigée par la loi. Les administrateurs indépendants d'Aedifica répondent aux critères de l'article 526ter du Code des sociétés et à l'annexe A du Code 2009.

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

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

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

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

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

##### **4.4.2 Comité de nomination et de rémunération**

Légalement, Aedifica n'est pas obligée de mettre en place un comité de nomination et de rémunération, les tâches attribuées au comité de nomination et de rémunération par la loi pouvant également être exercées par le conseil d'administration dans son ensemble. Néanmoins, le conseil d'administration a déjà décidé par le passé de créer en son sein un comité de nomination et de rémunération. La composition actuelle du comité de nomination et de rémunération d'Aedifica et les tâches qui lui sont attribuées remplissent les conditions imposées par la loi du 6 avril 2010 insérant un article 526 quater dans le Code des sociétés. Le comité de nomination et de rémunération est composé d'une majorité d'administrateurs indépendants, au sens de l'article 526 ter du Code des sociétés, et possède l'expertise nécessaire en matière de politique de rémunération.

Au 30 juin 2015, le comité de nomination et de rémunération se compose de 3 administrateurs, à savoir :

- Serdiser SCA, représentée par Monsieur Pierre Iserbyt  
Président du comité  
Administrateur indépendant

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

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

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

##### **4.4.3 Comité d'investissement**

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

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

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

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

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

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

Nom	Conseil d'administration	Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération	Comité d'investissement	Rémunération du mandat (€)	Jetons de présence (€)
Jean-Louis Duplat	3/6	1/1	-	-	4.322	3.350
Jean Franken	14/15	-	-	6/6	11.330	16.700
Stefaan Gielens	15/15	-	-	6/6	-	-
Eric Hohl	9/9	-	-	-	7.729	7.650
Galila Barzilai Hollander	2/6	-	-	-	3.601	1.700
Jean Kotarakos	15/15	-	-	6/6	-	-
Hilde Laga	8/9	1/3	-	-	7.729	7.600
Olivier Lippens	13/15	1/1	-	2/2	12.879	13.450
Sophie Maes	10/15	-	-	5/6	11.330	12.500
RE-Invest représentée par Brigitte Gouder de Beauregard	8/15	3/4	6/6	5/6	11.330	18.000
Serdiser SCA représentée par Pierre Iserbyt	13/15	-	6/6	6/6	11.330	20.650
Services et Promotion de Lasne représentée par Jacques Blanpain	0/6	-	-	0/2	3.601	0
Adeline Simont	12/15	4/4	5/6	-	11.330	17.400
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>96.511</b>	<b>119.000</b>

#### Conseil d'administration (de gauche à droite)

1<sup>er</sup> rang : Adeline Simont, Brigitte Gouder de Beauregard, Sophie Maes et Hilde Laga

2<sup>ème</sup> rang : Pierre Iserbyt, Eric Hohl, Stefaan Gielens, Olivier Lippens, Jean Kotarakos et Jean Franken



## 4.6 Comité de direction et dirigeants effectifs

### 4.6.1 Composition

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

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

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

Madame Laurence Gacoin assume la fonction de Chief Operating Officer de la Société depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 et est également membre du comité de direction comme dirigeant effectif depuis le 12 mai 2015. Son mandat a une durée indéterminée.



#### Comité de direction (de gauche à droite)

Stefaan Gielens, Sarah Everaert, Laurence Gacoin et Jean Kotarakos

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

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

**Madame Laurence Gacoin  
Dirigeant effectif – Chief Operating Officer**

Française – 26.01.1977

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

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

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

Belge – 14.06.1977

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

- Autres mandats ou fonctions actuels : /

- Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Legal Counsel Aedifica SA, juriste droit immobilier et administratif et secrétaire ad interim chez LRM NV et avocate au barreau de Bruxelles.

#### 4.6.2 Rémunération

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

## 5. Prévention de conflits d'intérêts

### 5.1 Conflits d'intérêts

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

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

L'information préalable ne vaut pas pour les opérations prévues à l'article 38 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Les articles 523 et 524 du Code des sociétés sont totalement d'application, de même que l'article 37 de la loi précitée.

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

### 5.2 « Compliance Officer »

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

#### 5.2.1 Supervision des transactions effectuées sur les actions Aedifica

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

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

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

#### 5.2.2 Restrictions affectant les transactions réalisées par des dirigeants

Les dirigeants ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica doivent en aviser par écrit (fax, e-mail) le compliance officer au moins 48 heures avant la réalisation des transactions. Le compliance officer qui a l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de la Société doit en aviser par écrit (fax, e-mail) le président du conseil d'administration au moins 48 heures avant la réalisation des transactions. Les dirigeants doivent confirmer la réalisation des transactions dans les 5 jours ouvrables suivant celle-ci.

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

## 6. Processus d'évaluation

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

Cette évaluation poursuit quatre objectifs :

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

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

Les administrateurs non exécutifs procèdent à l'évaluation régulière de leur interaction avec les dirigeants effectifs. A cet effet, ils se réunissent au moins une fois par an sans la présence du CEO et des autres administrateurs exécutifs.

Une évaluation à intervalles réguliers de la contribution de chaque administrateur a lieu en vue d'adapter la composition du conseil d'administration pour tenir compte des changements de circonstances. Dans le cas d'une réélection, il est procédé à une évaluation de la contribution de l'administrateur et de son efficacité sur la base d'une procédure préétablie et transparente.

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

## 7. Droits d'acquérir des actions

L'assemblée générale ordinaire du 24 octobre 2014 a approuvé l'octroi aux CEO et CFO d'un droit d'acquérir des actions de la Société. Ceci s'inscrit dans le cadre du « long term incentive plan » annoncé dans le rapport financier annuel 2008/2009 pour les exercices suivants. Le CEO et le CFO ont ainsi reçu une rémunération additionnelle brute de 80.000 € dont le montant net, après retenue du précompte professionnel, leur a permis d'acquérir 810 actions Aedifica chacun, à un prix unitaire correspondant au dernier cours de bourse de clôture connu multiplié par un facteur de 100/120<sup>ème</sup> conformément au commentaire 36/16 du Code des impôts sur le revenu, soit 45.8333 € par action (ou encore un montant total de 37.125,00 €, identique pour le CEO et le CFO). Le CEO et le CFO se sont irrévocablement engagés à conserver ces actions au moins pendant une période de 2 ans, les actions étant ainsi rendues indisponibles pendant cette période. Les actions cédées par Aedifica faisaient partie du stock d'actions propres de la Société acquis en bourse.

Pour l'exercice suivant, il sera à nouveau proposé à l'assemblée générale de valider l'octroi au CEO et CFO de droits d'acquérir définitivement des actions, pour un montant individuel brut de 90.000 € dans le cadre de ce « long term incentive plan », conformément au principe 7.13 du Code 2009 et à l'article 14 de la loi du 6 avril 2010.

## 8. Rapport de rémunération

Le présent rapport de rémunération s'inscrit dans le cadre des dispositions du Code 2009 et de celles de la loi du 6 avril 2010, entrée en vigueur pour Aedifica au début de l'exercice 2010/2011.

### 8.1 Procédures internes

Au cours de l'exercice 2014/2015, l'élaboration de la politique relative à la rémunération des administrateurs non exécutifs et des dirigeants effectifs s'est faite sur la base suivante :

– **Administrateurs non exécutifs** : le principe de continuité avec le passé a été appliqué (concernant le mode de rémunération).

– **Dirigeants effectifs** :

- les conventions de management conclues avec le CEO et le CFO respectivement en 2006 et 2007 ont été honorées. Les indexations annuelles contractuellement prévues ont été appliquées. Des avenants ont été conclus le 2 septembre 2011, le 3 septembre 2012, le 2 septembre 2013, le 25 août 2014 et le 2 septembre 2015 avec le CEO et le CFO, mentionnant de manière expresse les critères d'octroi de leur rémunération variable (voir section 8.2 ci-dessous), conformément à l'article 13 de la loi du 6 avril 2010 entrée en vigueur pour Aedifica au 1<sup>er</sup> juillet 2011.
- une convention de management a été conclue le 7 novembre 2014 avec le COO, en vue de son entrée en fonction le 1<sup>er</sup> janvier 2015.
- une convention de management a été conclue le 29 mai 2015 avec le CLO, vu sa nomination au comité de direction.

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

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

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

– **Dirigeants effectifs** : le niveau de rémunération des dirigeants effectifs a été déterminé en respectant les conventions de management conclues avec le CEO et le CFO respectivement en 2006 et 2007, en ce compris les avenants susmentionnés, en suivant les critères d'attribution de la rémunération variable exposés dans la section 12 du rapport de gestion consolidé. Pour rappel, ces rémunérations ont fait l'objet d'une revue fin 2009 et fin 2011 par des consultants spécialisés. Pour le COO et le CLO, les conventions de management récemment conclues ont été respectées et n'ont pas encore donné lieu à l'attribution d'une rémunération variable.

### 8.2 Rémunération des dirigeants effectifs

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

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

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

– La rémunération variable pour l'exercice 2014/2015 consiste en un montant (brut) individuel équivalent au maximum à un certain pourcentage de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension (CEO et CFO : 50 % ; COO et CLO : 30 %, prorata temporis). La détermination des montants effectifs a été fonction d'une appréciation globale par le conseil d'administration, conformément aux objectifs quantitatifs et qualitatifs mentionnés dans le rapport de rémunération du rapport financier annuel 2013/2014 et consi-

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

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

- En ce qui concerne l'exercice 2016/2017, la rémunération variable sera égale à un montant maximum de 50 % de la rémunération annuelle brute hors avantages divers et plan de pension, sur base de critères d'attribution qui seront déterminés ultérieurement.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le seul cas dans lequel l'indemnité de départ pourrait dépasser 12 mois s'inscrirait dans le cadre d'un changement de contrôle de la sicalfi, et ne concernerait que le CEO, qui pourrait bénéficier d'une indemnité de 18 mois. Le comité de nomination et de rémunération rappelle que ces modalités ont été fixées dans la convention de management conclue avec le CEO en 2006 et qu'elles sont conformes aux pratiques de marché. L'approbation de l'assemblée générale ordinaire n'est donc pas requise sur ce point, conformément à l'article 9 de la loi du 6 avril 2010.

### 8.3 Rémunération du conseil d'administration

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