

RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ

17

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

1 milliard €

juste valeur des immeubles de placement
au 30 juin 2015

97,9%

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

23%

revenus locatifs consolidés
en hausse par rapport au
30 juin 2014

12%

part du portefeuille
en Allemagne

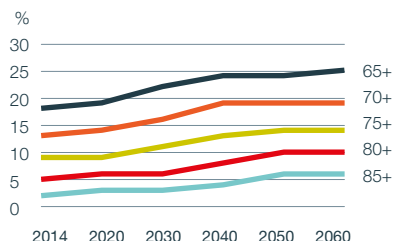
37%

taux d'endettement au
30 juin 2015



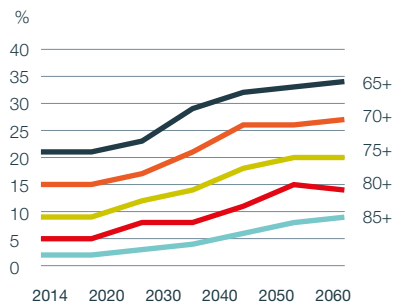
RAPPORT DE GESTION CONSOLIDÉ¹

Évolution de la population belge par tranches d'âge



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

Évolution de la population allemande par tranches d'âge



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

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

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

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 détenant tant des « maisons de repos » que des « résidences-services » :

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

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

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

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

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

b. Les immeubles à appartements

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

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

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

c. Les hôtels et autres

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

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

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

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

1.2. Politique de croissance

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

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

1.3. Développements stratégiques possibles

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

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

8^{ème}

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



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

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

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2015

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

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

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

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

2.1.1. Acquisitions en Belgique

Portefeuille Oase (Province du Brabant flamand)

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

Le 10 juillet et le 29 août 2014, Aedifica a acquis les sociétés Woon & Zorg Vg Aarschot SPRL et Woon & Zorg Vg Tienen SPRL (entretiens 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 emphytéose triple net de 27 ans, tandis que les résidence-services le sont dans le cadre d'une convention de mise à disposition. Le rendement initial triple net des deux sites s'élève à environ 6 %. Ils contribuent au résultat avec un loyer réduit pour la première année (« step rent »). La cession de certains appartements de résidence-services, dans le cas présent, considérés par la Société comme des actifs non stratégiques, a débuté au cours du premier trimestre 2014/2015. Au 30 juin 2015, les 44 appartements de résidence-services ont été cédés pour le site d'Aarschot et 39 cessions (sur les 49 appartements de résidence-services) ont déjà été réalisées pour le site de Tirlemont. La valeur des appartements encore à céder s'élève à moins de 2 millions €.

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

Le 4 décembre 2014, Aedifica a réalisé l'acquisition (via la scission partielle de la SA La Réserve Invest et via l'acquisition des sociétés Krentzen SPRL – 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 belge. Parmi les quatre sites, la maison de repos Halmolen (Halle-Zoersel, Province d'Anvers, 140 unités) a été acquise le même jour et les sites Villa Temporis (Hasselt, Province du Limbourg, 40 unités) et La Ferme Blanche (Remicourt, Province de Liège, 61 unités) sont entrés dans le portefeuille consolidé le 18 décembre 2014 via l'acquisition des sociétés Villa Temporis SCRL et Michri SA. Ces sites sont exploités sur base d'emphytéoses triple

net de 27 ans. Le rendement initial triple net des trois sites est estimé à moins de 6 % pour une valeur conventionnelle d'environ 27 millions €. Des projets d'extension et de rénovation sont prévus pour les sites Villa Temporis et La Ferme Blanche pour porter leur capacité à respectivement 103 et 90 unités. Le quatrième site fait l'objet d'une convention sous conditions suspensives conclue le 18 décembre 2014 pour l'acquisition future (avec sa filiale Aedifica Invest SA) de 100 % des actions de la société RL Invest SA, propriétaire de l'immeuble (en construction) de résidence-services et de maison de repos Leopoldspark (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^{er} mars 2015. L'opération a été financée par les lignes de crédit d'Aedifica.

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

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

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

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

2.1.3. Réceptions de travaux de rénovation et d'extension

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les travaux d'extension et de rénovation de la maison de repos 't Hoge à Courtrai ont été achevés au cours du dernier trimestre 2014/2015. Le site a désormais une capacité de 79 résidents, contre 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 (rénovation et reconversion en appartements de résidence-services à Wemmel) ;
- Villa Temporis (construction d'une maison de repos à Hasselt) ;
- Plantijn (extension et rénovation d'une maison de repos à Kapellen) ;
- Op Haanven (extension et rénovation d'une maison de repos à Veerle-Laakdal) ;
- Au Bon Vieux Temps (construction d'une maison de repos à Mont-Saint-Guibert) ;
- 't Hoge (phase II, extension d'une maison de repos à Courtrai) ;
- Leopoldspark (construction d'une maison de repos à 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
	550

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

2.1.6. Autres événements

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

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

Obtention du statut de société immobilière réglementée publique (SIR)

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

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

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

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

Renforcement de l'équipe

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

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

Nouvelle filiale en Allemagne : Aedifica Asset Management GmbH

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

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

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

Dividende optionnel 2013/2014

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

Scission partielle

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

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

550 Mio€

lignes de crédit au 30 juin 2015

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



Extensions et rénovations

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

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



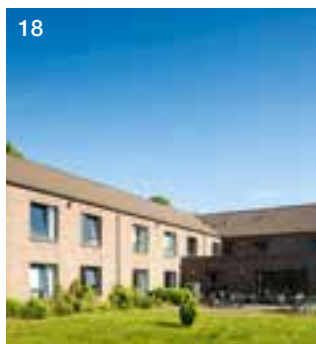
16



15



17



18



19



20

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

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

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

Aedifica a acquis le 9 juillet 2015 (avec sa filiale Aedifica Invest SA) 100 % des actions des sociétés Senior Hotel Flandria SA et 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 m²). L'immeuble est en très bon état d'entretien et a déjà fait l'objet d'un programme de rénovation (notamment les salles de bains). Il s'agit d'une « résidence-services agréée » destinée au logement de seniors qui offre de nombreux services (concierge, protection intrusion, système d'appel, restaurant, fitness, bar, animation, coiffeur, service technique, service d'entretien) et propose différents types de soins (kinésithérapie, soins à domicile,...). La valeur conventionnelle du site (terrain compris) s'élève à environ 10 millions €. Il est exploité par la SPRL Happy Old People (contrôlée par le groupe Armonia) sur base d'un bail à long terme de type triple net dont la durée résiduelle s'élève à environ 20 ans. Le rendement initial triple net est d'environ 6 %.

3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2015

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

3.1 Patrimoine au 30 juin 2015

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

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

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

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

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

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

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

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

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

71%

part du logement des seniors dans le portefeuille

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

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

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

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

3.2 Compte de résultats consolidé

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

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



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

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

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

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

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

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

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

non admises d'Aedifica, l'impôt sur le 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 désinvestissements (voir point 2.1.6. ci-dessus), pour 30 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (voir point 2.1.3. ci-dessus) et pour 15 millions € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (30 juin 2015 : 22 millions € ; 30 juin 2014 : 19 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation (voir point 2.1.4. ci-dessus). Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel détaillé en section 4.2 du rapport immobilier ci-dessous.

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

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

Bilan consolidé (x1.000 €)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

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

3.5 Information sectorielle

3.5.1. Logement des seniors

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

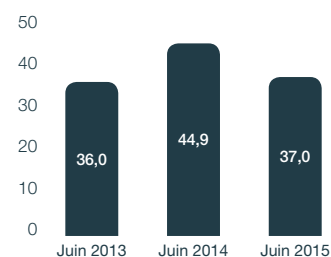
3.5.2. Immeubles à appartements

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

3.5.3. Hôtels et autres

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

Taux d'endettement (%)



153 Mio €

augmentation de capital en
numéraire du 29 juin 2015

Actif net par action (en €)

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

Proposition d'affectation (en €)

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

4. Affectation du résultat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Utilisation des instruments financiers

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

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

7. Transactions avec les parties liées

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

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

8. Participations

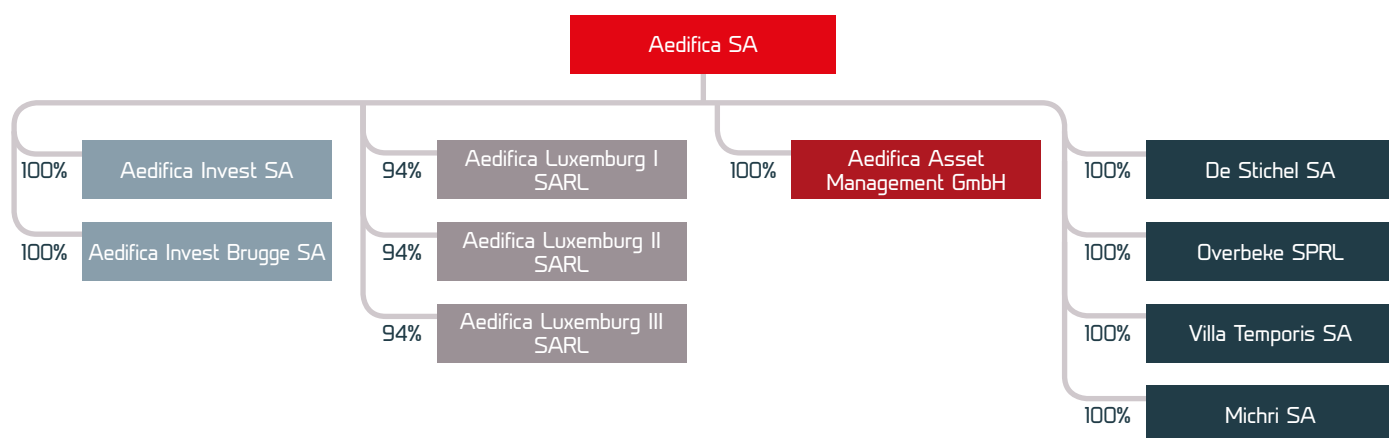
Aedifica SA détient six filiales stables au 30 juin 2015, dont deux établies en Belgique, trois au Luxembourg et une en Allemagne.

— Belgique

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

2,00 €

dividende brut pour l'exercice
2014/2015



— Luxembourg

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

— Allemagne

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

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

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

9. Recherche et développement

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

10. Actions propres

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

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

11. Perspectives pour 2015/2016

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

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

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

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

20 ans

durée résiduelle moyenne
des baux



De Notelaar
Logement des seniors -
Olen (Belgique)



Seniorene de Maretak
Logement des seniors -
Halle (Belgique)

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

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

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

12. Conflits d'intérêts

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Aspects environnementaux, sociaux, éthiques et sociétaux

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

14.1 Aspects environnementaux

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

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

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

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

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

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

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

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

14.2 Aspects sociaux

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

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

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

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

14.3 Aspects éthiques et sociétaux

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

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

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

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

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

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

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

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

15.1 Structure du capital social

15.1.1 Capital souscrit et libéré

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

15.1.2 Droits et obligations qui sont attachés aux actions Aedifica

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

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



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

34

équivalents temps plein

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

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

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

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

15.3 Droits de contrôle spéciaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

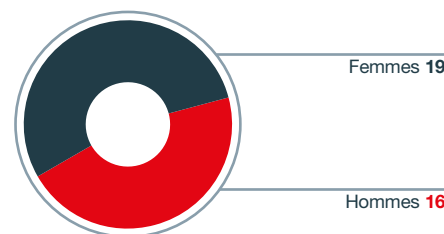
En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus proche réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre des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

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

15.7.2 Modification des statuts

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

Mixité chez Aedifica



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Hestia
Logement des seniors -
Wemmel (Belgique)

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

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

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

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

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

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

10° n'entretiennent aucune relation avec Aedifica qui soit de nature à mettre en cause leur indépendance.

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

17. Déclaration de gouvernance d'entreprise

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

Fait à Bruxelles, le 2 septembre 2015.