

Pas approprié pour le dépôt vers la BNB!

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

COMPTES ANNUELS EN EUROS

DENOMINATION: **AEDIFICA**

Forme juridique: **014** **Société anonyme**

Activité sectorielle:

Adresse: **Avenue Louise**

N°: **331-3**

Bte: **8**

Code postal: **1050**

Commune: **Bruxelles 5**

Pays: **Belgique**

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

Adresse Internet *: **http://aedifica.be**

E-mail:

Numéro d'entreprise

BE 0877.248.501

DATE **1 0 / 0 8 / 2 0 0 7** du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

0 9 / 1 0 / 2 0 0 7

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

0 1 / 0 7 / 2 0 0 6

au

3 0 / 0 6 / 2 0 0 7

Exercice précédent du

0 7 / 1 1 / 2 0 0 5

au

3 0 / 0 6 / 2 0 0 6

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

L'entreprise **a / n'a pas**** absorbé une autre entreprise ou cédé tout ou partie de ses activités durant l'exercice:

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

DUPLAT Jean Louis, Président du Conseil d'Administration

Mandat: 07/11/2005 - 14/10/2008

Av. des Erables 32, 1640 Rhode-Saint-Genèse, Belgique

BARZILAI HOLLANDER Galila, Administrateur

Mandat: 07/11/2005 - 14/10/2008

Chemin de Bas Ransbeck 65 boîte A, 1380 Lasne, Belgique

Sont joints aux présents comptes annuels :

Nombre total de pages déposées:
objet:

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

Signature
(nom et qualité)

Signature
(nom et qualité)

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

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

SIMONT Adeline, Administrateur

Mandat: 07/11/2005 - 14/10/2008

Ancien Dieweg 36, 1180 Bruxelles 18, Belgique

GIELENS Stefaan, Administrateur délégué

Mandat: 03/02/2006 - 13/10/2009

Noormannenstraat 23, 3000 Leuven, Belgique

SERVOTTE Guy, Administrateur

Mandat: 03/02/2006 - 02/02/2007

Doornstraat 110, 9140 Temse, Belgique

RE-INVEST S.A., Administrateur

BE 0436.020.344 Mandat: 24/03/2006 - 13/10/2009

Avenue de Saturne 34, 1180 Bruxelles 18, Belgique

Représenté par :

GOUDER DE BEAUREGARD Brigitte,

Avenue de Saturne 34, 1180 Bruxelles 18, Belgique

GVA FINANCE SCA, Administrateur

BE 0877.018.669 Mandat: 24/05/2006 - 14/10/2008

Chaussée de la Hulpe 130 boîte 8, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Représenté par :

CHARLES Marc,

Rue Victor Hugo 166, 1410 Waterloo, Belgique

SERDISER SCA, Administrateur

BE 0478.945.121 Mandat: 23/03/2006 - 13/10/2009

Rue du Château d'Eau 34, 1180 Bruxelles 18, Belgique

Représenté par :

ISERBYT Pierre,

Rue de Château d'Eau 34, 1180 Bruxelles 18, Belgique

SERVICES ET PROMOTIONS DE LASNE S.A., Administrateur

BE 0427.291.631 Mandat: 24/03/2006 - 14/10/2008

Clé des champs 30, 1380 Lasne, Belgique

Représenté par :

BLANPAIN Jacques,

Clos des Champs 28, 1380 Lasne, Belgique

MASSET André, Administrateur

Mandat: 26/09/2006 - 13/10/2009

Place du docteur Schwetzer 12, 1082 Berchem-Sainte-Agathe, Belgique

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

SMETS Dirk, Commissaire

Mandat: 07/11/2005 - 14/10/2008

Rue Gachard 88, 1050 Bruxelles 5, Belgique

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels **ont / n'ont pas*** été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous : les nom, prénom, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de l'entreprise**,
- B. L'établissement des comptes annuels**,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTE DE RÉSULTATS*Exercice clôturé le 30 juin*

	Notes annexes	2007	2006
I. Revenus locatifs	4	12.383.434	2.704.137
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location	5	-78.758	-117.009
Résultat locatif net		12.304.676	2.587.128
IV. Récupération de charges immobilières	6	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	532.644	145.034
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	8	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9	-532.644	-172.033
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-948.867	0
Résultat immobilier		11.355.809	2.560.129
IX. Frais techniques	11	-849.116	-264.653
X. Frais commerciaux	12	-379.142	-65.227
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-127.277	-36.299
XII. Frais de gestion immobilière	14	-423.089	-14.808
XIII. Autres charges immobilières	15	-178.211	-445.692
Charges immobilières		-1.956.835	-826.679
Résultat d'exploitation des immeubles		9.398.974	1.733.450
XIV. Frais généraux	16	-2.685.120	-1.153.769
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	17	40.036	29.571
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		6.753.890	609.252
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	150.918	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	644	-15.000
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20	2.123.627	453.188
Résultat d'exploitation		9.029.079	1.047.440
XIX. Revenus financiers	21	443.866	51.546
XX. Charges d'intérêts	22	-2.945.787	-1.144.162
XXI. Autres charges financières	23	-284.795	-112.366
Résultat financier		-2.786.716	-1.204.982
Résultat avant impôt		6.242.363	-157.542
XXII. Impôts des sociétés	24	-29.335	2.824
XXIII. Exit tax	25	0	-63.200
Impôt		-29.335	-60.376
Résultat net		6.213.028	-217.918
Résultat de base par action (€)	26	1,92	-0,32
Résultat dilué par action (€)	26	1,92	-0,32

* L'exercice précédent a couru du 7 novembre 2005 (date de constitution d'Aedifica SA) au 30 juin 2006, et comprenait en moyenne des résultats immobiliers sur trois mois.

BILAN

Exercice clôturé le 30 juin

ACTIF	Notes annexes	2007	2006
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	27	1.856.370	1.856.370
B. Immobilisations incorporelles	28	154.638	63.339
C. Immeubles de placement	29	237.324.601	109.829.500
D. Projets de développement	30	5.880.554	908.448
E. Autres immobilisations corporelles	31	1.935.475	2.128.259
F. Actifs financiers non courants	32	18.992.730	1.966.868
G. Créances de location-financement			
H. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
I. Actifs d'impôts différés		0	0
Total actifs non courants		266.144.368	116.752.784
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	34	966.174	299.378
E. Créances fiscales et autres actifs courants	35	2.349.452	2.132.734
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	3.280.928	4.178.495
G. Comptes de régularisation	37	518.974	180.574
Total actifs courants		7.115.528	6.791.181
TOTAL DE L'ACTIF		273.259.896	123.543.965
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	2007	2006
CAPITAUX PROPRES			
A. Capital	38	95.958.913	40.435.156
B. Primes d'émission		18.027.598	0
C. Actions propres		-144.233	-3.689.000
D. Réserves		58.289.947	21.475.196
E. Résultat*		6.213.028	-208.797
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-5.953.241	-2.771.741
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		5.498.051	1.838.221
H. Ecart de conversion		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		177.890.063	57.079.035
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions	39	0	0
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	40	84.537.586	63.002.522
C. Autres passifs financiers non courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		0	0
Total des passifs non courants		84.537.586	63.002.522
II. Passifs courants			
A. Provisions	39	0	0
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit	40	0	7.653
b. Location-financement	40	643	1.810
C. Autres passifs financiers courants		0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a. Exit tax	41	822.099	624.922
b. Autres	41	8.704.982	1.882.885
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	42	1.304.523	945.138
Total des passifs courants		10.832.247	3.462.408
TOTAL DU PASSIF		95.369.833	66.464.930
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		273.259.896	123.543.965

* La ventilation entre résultat de l'exercice et résultat reporté des exercices antérieurs est fournie dans le tableau des variations de capitaux propres.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE*Exercice clôturé le 30 juin*

FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	2007	2006
Résultat net	6.213.028	-217.918
Impôts	29.335	60.376
Amortissements	264.872	139.187
Réductions de valeur	44.102	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2.123.627	-453.188
Plus-values nettes réalisées	-151.562	15.000
Résultat financier	2.786.716	1.092.616
Variation des créances commerciales	-710.898	-299.378
Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-216.718	-2.132.734
Variation des comptes de régularisation actifs	-338.400	-180.574
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax)	1.849.809	2.507.807
Variation des comptes de régularisation passifs	516.772	945.138
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	8.163.429	1.476.332
Impôts payés	-28.019	-60.376
Flux de trésorerie opérationnels nets	8.135.410	1.415.956
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-127.265	-63.339
Acquisitions de sociétés immobilières	-23.666.357	-22.237.373
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-35.952	0
Acquisitions de projets de développement	-3.260.789	-908.448
Cessions d'immeubles de placement	1.473.864	2.585.000
Remboursement des créances non courantes des sociétés acquises ou fusionnées	2.380.000	4.374.579
Investissements nets en autres immobilisations	-1.917	-5.647
Flux de trésorerie d'investissement nets	-23.238.416	-16.255.228
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais	41.027.176	7.250.000
Cessions d'actions propres	3.544.767	0
Variation nette de l'emprunt syndiqué	21.697.478	63.000.000
Variation nette des autres emprunts	-8.820	11.985
Charges financières nettes payées	-2.991.243	-1.092.616
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	-35.417.286	-43.192.885
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	-13.646.633	-6.958.717
Flux de trésorerie de financement nets	14.205.439	19.017.767
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	-897.567	4.178.495
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	4.178.495	0
Flux de trésorerie totaux de la période	-897.567	4.178.495
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	3.280.928	4.178.495

ÉTAT DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Exercice clôturé le 30 juin

	7 nov. 2005 (date de constitution)	Variation de capital en espèces	Augmentatio n de capital par apports en nature et fusions	Acquisitions / cessions d'actions propres	Impact des entrées en portefeuille	Résultat de l'exercice	Autres*	2006
Capital	2.500.000	4.750.000	33.957.029	0	0	0	-771.873	40.435.156
Primes d'émission	0	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	-3.689.000	0	0	0	-3.689.000
Réserves								
Réserves indisponibles - entrées immeubles	0	0	0	0	22.289.519	0	-3.357.590	18.931.929
Réserves indisponibles - actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserves indisponibles - autres	0	0	0	0	552.929	0	0	552.929
Réserves disponibles	0	0	0	0	2.752.009	0	-761.671	1.990.338
Résultat*								
Résultat reporté - exercices antérieurs	0	0	0	0	-4.882.013	0	4.891.134	9.121
Résultat de l'exercice	0	0	0	0	0	-217.918	0	-217.918
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	-2.835.156	0	63.415	-2.771.741
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers Sur instruments de couverture	0	0	0	0	0	0	1.838.221	1.838.221
TOTAL	2.500.000	4.750.000	33.957.029	-3.689.000	17.877.288	-217.918	1.901.636	57.079.035

	2006	Variation de capital en espèces	Augmentatio n de capital par apports en nature et fusions	Acquisitions / cessions d'actions propres	Impact des entrées en portefeuille	Résultat de l'exercice	Autres*	2007
Capital	40.435.156	23.962.454	32.524.179	0	0	0	-962.876	95.958.913
Primes d'émission	0	18.027.598	0	0	0	0	0	18.027.598
Actions propres	-3.689.000	0	0	3.544.767	0	0	0	-144.233
Réserves								
Réserves indisponibles - entrées immeubles	18.931.929	0	0	0	35.228.110	0	-1	54.160.038
Réserves indisponibles - actions propres	0	0	0	144.233	0	0	0	144.233
Réserves indisponibles - autres	552.929	0	0	0	8.958	0	453.189	1.015.076
Réserves disponibles	1.990.338	0	0	-144.233	1.786.479	0	-661.984	2.970.600
Résultat*								
Résultat reporté - exercices antérieurs	9.121	0	0	0	0	0	-9.121	0
Résultat de l'exercice	-217.918	0	0	0	0	6.213.028	217.918	6.213.028
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2.771.741	0	0	0	-3.181.500	0	0	-5.953.241
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers Sur instruments de couverture	1.838.221	0	0	0	0	0	3.659.830	5.498.051
TOTAL	57.079.035	41.990.052	32.524.179	3.544.767	33.842.047	6.213.028	2.696.955	177.890.063

* Détail des autres variations :

1. Frais liés à l'augmentation de capital déduits du capital (962.876€).
2. Augmentation des réserves indisponibles pour un montant de 453.188€ (affectation du résultat de l'exercice précédent).
3. Diminution des réserves disponibles pour un montant de 661.984€ (affectation du résultat de l'exercice précédent).
4. Diminution du résultat reporté - exercices antérieurs pour un montant de 9.121 et augmentation du résultat de l'exercice pour un montant de 217.918€ (affectation du résultat de l'exercice précédent).
5. Augmentation de la valeur de marché des instruments de couverture (interest rate swaps) de 3.659.830€.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 1 :

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Aedifica SA (dénommée dans les comptes annuels « la société » ou « la société-mère ») est une sicaf immobilière (société d'investissement à capital fixe en immobilier) de droit belge. Elle est constituée sous la forme d'une société anonyme, dont les principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 38. L'adresse du siège social de la société est la suivante :

Avenue Louise 331-333
B-1050 Bruxelles

Aedifica est la principale société belge cotée spécialisée en investissement immobilier résidentiel. Sa stratégie consiste à créer un portefeuille équilibré générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

Pour réaliser son objectif, Aedifica (et ses filiales, formant ensemble « le groupe ») diversifie ses investissements dans le secteur immobilier résidentiel.

Aedifica détient à la fois :

- des immeubles résidentiels ou mixtes dans les centres-villes de Belgique avec des baux classiques ;
- des immeubles exploités en appartements meublés situés au cœur de Bruxelles avec des baux à plus court terme ;
- des maisons de repos avec des baux de très longue durée.

Aedifica cherche à investir :

- dans des immeubles existants déjà loués, ou neufs à commercialiser ;
- et dans des projets à haute valeur ajoutée.

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

La publication des comptes annuels a été approuvée par le Conseil d'administration le 5 septembre 2007.

Les actionnaires de la société ont la faculté de modifier les états financiers consolidés après leur publication lors de l'Assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 9 octobre 2007.

Note annexe 2.1 : Bases d'évaluation

Les comptes annuels couvrent la période de 12 mois clôturée le 30 juin 2007. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et des interprétations de l' « International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), publiées et effectives au 30 juin 2007 qui ont été approuvées par l'Union européenne (« UE »). Celles-ci correspondent aux normes et interprétations publiées par l' « International Accounting Standards Board » (« IASB ») en vigueur au 30 juin 2007 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le groupe. Les comptes annuels ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions des arrêtés royaux relatifs aux sicafis (des 10 avril 1995, 10 juin 2001 et 21 juin 2006).

Les comptes annuels sont préparés et présentés en euros.

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

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

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

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est donné en note annexe 2.2. Seule la méthode comptable relative à l'activation des frais internes d'architecte a été modifiée au cours de l'exercice. Cette modification n'a entraîné qu'un impact marginal au 30 juin 2007 (augmentation du résultat net de 9 k €), et n'a pas nécessité de modification des données historiques (ce type de frais n'ayant pas été encouru au cours de l'exercice précédent, ni au cours du premier semestre de l'exercice sous revue).

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés, et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le ou après le 1er juillet 2007. Ces changements, que le groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants :

- Amendement à la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Norme IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : informations à fournir sur le capital » (applicables pour Aedifica au 1er juillet 2007) ;
- Norme IFRS 8 « Operating segments » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Interprétation IFRIC 7 « Application de l'approche du retraitement dans le cadre d'IAS 29 Information financière dans les économies hyperinflationnistes » (non pertinent pour le groupe) ;
- Interprétation IFRIC 8 « Champ d'application d'IFRS 2 » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2007) ;
- Interprétation IFRIC 9 « Réévaluation des dérivés incorporés » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2007) ;
- Interprétation IFRIC 10 « Information financière intermédiaire et pertes de valeur (dépréciation) » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2007) ;
- Interprétation IFRIC 11 « IFRS 2 – Actions propres et transactions intra-groupe » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2007) ;
- Interprétation IFRIC 12 « Service Concession Arrangements » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2008, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Interprétation IFRIC 13 « Customer Loyalty Programmes » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2008, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Interprétation IFRIC 14 « IAS 19 — The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2008, sous réserve d'approbation par l'UE).

La société est en train de déterminer les conséquences qu'aura l'introduction des changements énumérés ci-dessus.

Note annexe 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des comptes annuels sont présentées ci-dessous. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés, sauf mention contraire.

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

I.A. Goodwill

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

I.B. Immobilisations incorporelles

Toutes les immobilisations incorporelles supérieures à 1 k€ sont portées à l'actif et sont amorties suivant la méthode linéaire à des taux annuels de 25 à 33%. Pour tout investissement inférieur à 1 k€, les montants sont directement comptabilisés en compte de résultats.

I.C. Immeubles de placement**I.C.1. Comptabilisation initiale****I.C.1.1. Valeur d'acquisition**

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

I.C.1.2. La juste valeur

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

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

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € :

La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BEAMA*)

- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :

1. Lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BEAMA*) ;
2. Lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé).

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

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

Si lors d'une opération telle que mentionnée ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la valeur d'investissement conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition, la différence, après déduction de l'exit tax, est comptabilisée directement en fonds propres dans un compte de réserves indisponibles.

I.C.2. Comptabilisation des travaux (dépenses ultérieures)

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

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

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

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

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

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

I.C.3.1. Amortissements

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

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

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

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

I.C.3.3. L'évaluation trimestrielle

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

I.C.3.4. L'évaluation annuelle

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

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

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

I.C.3.5. Comptabilisation des mutations de juste valeur

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

I.C.4. Réalisation de l'actif

Lors de la réalisation des immobilisations, les plus-values sont considérées comme non distribuables dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre ans à partir du premier jour de l'exercice dans lequel ces plus-values ont été réalisées. Ces plus-values réalisées sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice sous la rubrique « résultat sur le portefeuille » et ajoutées aux réserves indisponibles lors de l'affectation des résultats.

I.C.5. Immeubles de placement occupés par le propriétaire

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

I.D. Projets de développement

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement sont évalués, en fonction de l'état d'avancement des travaux, à leur valeur d'acquisition, y compris les droits d'enregistrement, la TVA non déductible et les charges indirectes (intérêts intercalaires, assurance chantier, rémunérations d'avocats, d'architectes et autres frais de consultation technique et autres). Si cette valeur est inférieure à la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

I.E. Autres immobilisations corporelles

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

Les valeurs résiduelles étant considérées comme négligeables, les amortissements couvrent la totalité de la valeur d'acquisition.

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application:

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

Les achats d'un montant unitaire inférieur à 2,5 k € sont comptabilisés en compte de résultats (charges).

I.F. Actifs financiers non courants

I.F.1. Instruments financiers de couverture

Quand un instrument financier dérivé couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres (rubrique G. Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers). La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats.

I.F.2. Autres actifs financiers non courants

Les participations sont évaluées à leur coût historique. Les autres actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les capitaux propres (rubrique G. Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers). Les créances sont évaluées à leur coût amorti.

II.A. Actifs détenus en vue de la vente

Les biens immobiliers considérés comme non stratégiques et qui seront vendus sont inscrits à la rubrique II.A. Ils sont évalués à la valeur la moins élevée entre leur valeur comptable et leur juste valeur, moins les coûts de cession.

II.C/D/E. Créances

Les créances sont valorisées au coût amorti. Des pertes de valeur sont actées le cas échéant.

II.G. Comptes de régularisation

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

I.A. et II.A. Provisions

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

II. B/D/E. Dettes

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

II.F. Comptes de régularisation

Les dommages et intérêts versés par un preneur en cas de rupture de son bail sont répartis dans le temps, et ceci sur le nombre de mois résiduel pour autant que le bien immobilier en question ne soit pas loué pour cette période. Si le bien immobilier est quand même reloué, les dommages et intérêts pour rupture du bail locatif sont repris dans le résultat de la période pendant laquelle ils sont apparus ou s'ils ne sont pas encore complètement répartis en cas de relocation au cours d'une période ultérieure, pour la partie restante au moment de la relocation. Ces indemnités sont uniquement réparties dans le temps si elles sont supérieures à 50 k €. Les dommages et intérêts payés sont uniquement repris dans le résultat après la remise en état complète du bâtiment loué. Jusqu'à ce moment, les dommages et intérêts versés et les frais de remise en état sont enregistrés dans les comptes de régularisation.

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

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

XVI. à XVIII. Résultat sur le portefeuille

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

- Plus et moins-values réalisées : Les plus et moins-values réalisées sont présentées dans la rubrique résultat sur vente d'immeubles de placement.
- Plus et moins-values non réalisées (évaluation à la juste valeur) : Les fluctuations de la juste valeur du portefeuille sont toutes incluses dans le compte de résultats dans la rubrique variation de la juste valeur des immeubles de placement. L'utilisation du schéma présenté pour les états financiers ne peut avoir comme conséquence que des mutations de juste valeur positives non réalisées soient distribuées. Dès lors, le résultat non réalisé pendant un exercice donné sera porté en diminution ou en augmentation d'une réserve indisponible des variations de juste valeur des éléments du portefeuille. Si les réserves indisponibles sont insuffisantes pour compenser le solde négatif des fluctuations de valeur pendant l'exercice, le solde négatif est pris en résultat à reporter afin d'éviter la distribution de ce solde négatif.
- Commissions payées à des agents immobiliers et autres frais de transaction : Les commissions relatives à la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la plus ou moins-value réalisée qui apparaît dans le résultat sur portefeuille. Les frais d'expertise immobilière et les frais d'expertise technique courants sont toujours comptabilisés en charges courantes.

Engagements et recours

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

Assurance groupe

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

NOTE ANNEXE 3 : INFORMATION SECTORIELLE

Note annexe 3.1 : Critères de segmentation

Le premier niveau d'information sectorielle est constitué des secteurs d'activité suivants :

- Meublés : il s'agit des appartements meublés, situés dans les quartiers cotés de Bruxelles, capitale de l'Europe. Ils sont destinés à une clientèle internationale, avec des durées de baux relativement courts.
- Non meublés : il s'agit des immeubles résidentiels et mixtes situés en centre-ville. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus dans ce secteur, car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles.
- Autres : il s'agit des maisons de repos et hôtels, avec des baux de très longue durée, qui ont un caractère "triple net" (ce qui explique l'absence de charges d'exploitation).

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation de la société et sa structure de reporting interne.

Note annexe 3.2 : Segmentation primaire - secteurs d'activité

	2007						2006					
	Non meublés	Meublés	Logement des seniors	Autres	Non alloué inter-sectoriel	Total	Non meublés	Meublés	Autres	Non alloué	Total	
I. Revenus locatifs	4.196.916	3.823.248	2.513.088	1.875.473	18.629	-43.920	12.383.434	652.642	1.470.053	581.442	0	2.704.137
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-33.979	-9.922	0	-5.313	-29.544	0	-78.758	0	-117.009	0	0	-117.009
Résultat locatif net	4.162.937	3.813.326	2.513.088	1.870.160	-10.915	-43.920	12.304.676	652.642	1.353.044	581.442	0	2.587.128
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	498.125	12.786	0	21.733	0	0	532.644	39.649	105.385	0	0	145.034
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-498.125	-12.786	0	-21.733	0	0	-532.644	-34.974	-137.059	0	0	-172.033
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-121.144	-820.393	0	-8.730	1.400	0	-948.867	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	4.041.793	2.992.933	2.513.088	1.861.430	-9.515	-43.920	11.355.809	657.317	1.321.370	581.442	0	2.560.129
IX. Frais techniques	-438.803	-378.281	-3.601	-8.717	-19.714	0	-849.116	-35.902	-228.751	0	0	-264.653
X. Frais commerciaux	-208.569	-170.573	0	0	0	0	-379.142	-24.863	-40.364	0	0	-65.227
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-127.277	0	0	0	0	0	-127.277	-32.081	-4.216	0	0	-36.299
XII. Frais de gestion immobilière	-193.072	-229.676	0	-341	0	0	-423.089	-14.808	0	0	0	-14.808
XIII. Autres charges immobilières	-238.580	-238.840	0	-11.951	311.160	0	-178.211	-77.938	-187.097	0	-180.657	-445.692
Charges immobilières	-1.206.301	-1.017.370	-3.601	-21.009	291.446	0	-1.956.835	-185.592	-460.430	0	-180.657	-826.679
Résultat d'exploitation des immeubles	2.835.492	1.975.563	2.509.487	1.840.421	281.931	-43.920	9.398.974	471.725	860.940	581.442	-180.657	1.733.450
XIV. Frais généraux	-53.163	-6.139	0	0	-2.669.738	43.920	-2.685.120	0	0	0	-1.153.769	-1.153.769
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	23.046	4.000	0	0	12.990	0	40.036	0	0	0	29.571	29.571
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTA' SUR PORTEFEUILLE	2.805.375	1.973.424	2.509.487	1.840.421	-2.374.817	0	6.753.890	471.725	860.940	581.442	-1.304.855	609.252
ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)	114.637.001	46.283.805	63.001.846	31.018.439	15.037.878	0	269.978.968	51.539.128	43.754.665	19.609.684	4.518.993	119.422.470
PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)	0	0	0	0	10.831.603	0	10.831.603	565.630	1.002.625	639.013	1.249.856	3.457.124
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	127.265	0	127.265	0	1.856.370	0	63.339	1.919.709
Immeubles de placement	53.132.317	0	62.426.200	10.445.000	2.496.949	0	128.500.466	50.859.200	39.420.300	19.550.000	0	109.829.500
Projets de développement	5.357.909	333.259	24.166	33.439	0	0	5.748.773	402.880	0	0	505.568	908.448
Autres immobilisations corporelles	0	35.952	0	0	0	0	35.952	0	2.107.028	0	21.231	2.128.259
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	58.490.226	369.211	62.450.366	10.478.439	2.624.214	0	134.412.456	51.262.080	43.383.698	19.550.000	590.138	114.785.916
AMORTISSEMENTS	0	-223.935	0	0	-40.937	0	-264.872	0	0	0	-139.186	-139.186

Note annexe 3.3 : Segmentation secondaire - secteurs géographiques

	2007				2006					
	Bruxelles	Flandres	Wallonie	Non alloué	Total	Bruxelles	Flandres	Wallonie	Non alloué	Total
REVENUS LOCATIFS	9.539.622	1.716.264	1.127.548	0	12.383.434	2.122.695	581.442	0	0	2.704.137
ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)	166.201.855	54.805.461	33.933.774	15.037.878	269.978.968	95.113.793	19.609.684	154.984	4.364.009	119.242.470
PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)	0	0	0	10.831.603	10.831.603	1.568.255	639.013	0	1.249.856	3.457.124
Immobilisations incorporelles	0	0	0	127.265	127.265	1.856.370	0	0	63.339	1.919.709
Immeubles de placement	68.648.917	26.343.000	31.011.600	2.496.949	128.500.466	90.279.500	19.550.000	0	0	109.829.500
Projets de développement	2.583.862	463.372	2.701.539	0	5.748.773	247.896	0	154.984	505.568	908.448
Autres immobilisations corporelles	35.952	0	0	0	35.952	2.107.028	0	0	21.800	2.128.828
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	71.268.731	26.806.372	33.713.139	2.624.214	134.412.456	94.490.794	19.550.000	154.984	590.707	114.785.485

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 4 :

REVENUS LOCATIFS

	2007	2006
Loyers	11.721.380	2.704.137
Revenus garantis	677.293	0
Gratuits locatives	-15.239	0
TOTAL	12.383.434	2.704.137

Le groupe loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

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

- Baux résidentiels (meublés) : aucun revenu à partir du 1er juillet 2007.
- Baux résidentiels (non meublés) : résiliation de tous les baux au 1er juillet 2007, avec en moyenne une indemnité de 1 mois et demi.
- Baux commerciaux et de bureaux : résiliation au prochain break possible, en moyenne après 1 an et demi.
- Baux à long terme (maisons de repos, hôtels) : pas d'inflation.

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

	2007
A un an au plus	8.322.000
A plus d'un an et moins de cinq ans	23.203.000
A plus de cinq ans	123.722.000
TOTAL	155.247.000

Les revenus locatifs ne comprennent pas de loyers conditionnels.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 5 :

CHARGES RELATIVES À LA LOCATION

	2007	2006
Loyers à payer sur locaux pris en location	-34.656	-5.590
Réductions de valeur sur créances commerciales	-44.102	0
Autres	0	-111.419
TOTAL	-78.758	-117.009

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 6 :

RÉCUPÉRATION DE CHARGES IMMOBILIÈRES

Aedifica n'a pas perçu de montants matériels justifiant une mention particulière au titre d'indemnité pour dégâts locatifs ou pour remise en état au terme du bail.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 7 :

**RÉCUPÉRATION DE CHARGES LOCATIVES ET DE TAXES
NORMALEMENT ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE
SUR IMMEUBLES LOUÉS**

	2007	2006
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	330.954	
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	201.690	
TOTAL	532.644	145.034

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 8 :

**FRAIS INCOMBANT AUX LOCATAIRES ET ASSUMÉS PAR LE PROPRIÉTAIRE
SUR DÉGÂTS LOCATIFS ET REMISES EN ÉTAT AU TERME DU BAIL**

Aedifica n'a pas supporté de montants matériels justifiant une mention particulière au titre des frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 9 :

**CHARGES LOCATIVES ET TAXES NORMALEMENT
ASSUMÉES PAR LE LOCATAIRE SUR IMMEUBLES LOUÉS**

	2007	2006
Charges locatives exposées par le propriétaire	-330.954	
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-201.690	
TOTAL	-532.644	-172.033

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 10 :

AUTRES RECETTES ET DÉPENSES RELATIVES À LA LOCATION

	2007	2006
Nettoyage	-291.283	0
Energie	-265.015	0
Amortissements du mobilier	-223.935	0
Autres	-168.634	0
TOTAL	-948.867	0

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 11 :

FRAIS TECHNIQUES

	2007	2006
Frais techniques récurrents		
Réparations	-272.719	
Primes d'assurances	-72.587	
Frais de personnel	-323.134	
Entretiens	-120.050	
Honoraires experts	-60.626	
TOTAL	-849.116	-264.653

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 12 :

FRAIS COMMERCIAUX

	2007	2006
Commissions d'agence	-159.973	
Marketing	-203.949	
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-5.594	
Autres	-9.626	
TOTAL	-379.142	-65.227

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 13 :

CHARGES ET TAXES SUR IMMEUBLES NON LOUÉS

	2007	2006
Charges	-127.277	-36.299
TOTAL	-127.277	-36.299

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 14 :

FRAIS DE GESTION IMMOBILIÈRE

	2007	2006
Honoraires versés aux gérants (externes)	-113.348	-4.855
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-309.741	-9.953
TOTAL	-423.089	-14.808

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 15 :

AUTRES CHARGES IMMOBILIÈRES

	2007	2006
Eléments récurrents (précomptes immobiliers et autres taxes)	-489.871	-445.692
Eléments non récurrents (taxes communales contestées)	311.660	0
TOTAL	-178.211	-445.692

NOTE ANNEXE 16 : FRAIS GÉNÉRAUX

	2007	2006
Non récurrents		
Avocats/notaires	0	-91.338
Auditeurs/experts-comptables	-191.336	-27.860
IT	0	-50.000
Relations publiques, communication, marketing, publicité	0	-18.028
Indemnité de départ	-93.600	0
Autres	-56.673	-27.623
Sous-total	-341.609	-214.849
Récurrents		
Avocats/notaires	-413.284	-71.965
Auditeurs/experts-comptables	-68.448	-25.615
Experts immobiliers	-240.595	-40.046
IT	-65.265	-3.012
Assurances	-49.652	-17.070
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-126.133	-127.800
Administrateurs et management exécutif	-580.819	-345.074
Frais de personnel	-227.718	-125.883
Amortissements sur autres immobilisations corporelles	-40.054	-139.186
Taxes	-165.483	0
Autres	-366.060	-43.269
Sous-total	-2.343.511	-938.920
TOTAL	-2.685.120	-1.153.769

Les frais non récurrents de l'exercice sont totalement liés au départ et au remplacement du CFO.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 17 :

AUTRES REVENUS ET CHARGES D'EXPLOITATI

	2007	2006
Récupérations de sinistres	13.584	
Autres	26.452	
TOTAL	40.036	29.571

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 18 :

**RÉSULTAT SUR VENTE
D'IMMEUBLES DE PLACEMENT**

	2007	2006
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	1.473.864	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-1.322.946	0
TOTAL	150.918	0

Les immeubles cédés sont mentionnés en note annexe 46.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 19 :

**RÉSULTAT SUR VENTE
D'AUTRES ACTIFS NON FINANCIERS**

	2007	2006
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	644	2.585.000
Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus	0	-2.600.000
TOTAL	644	-15.000

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 20 :

**VARIATION DE LA JUSTE VALEUR
DES IMMEUBLES DE PLACEMENT**

	2007	2006
Variations positives	2.443.261	453.188
Variations négatives	-319.634	
TOTAL	2.123.627	453.188

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 21 :

REVENUS FINANCIERS

	2007	2006
Intérêts perçus	238.994	51.546
Variations de la juste valeur des actifs financiers (voir note annexe 33)	204.527	0
Autres	345	0
TOTAL	443.866	51.546

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 22 :

CHARGES D'INTÉRÊTS

	2007	2006
Intérêts nominaux sur emprunts	-2.874.378	-1.085.154
Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-49.197	0
Autres charges d'intérêts	-22.212	-59.008
TOTAL	-2.945.787	-1.144.162

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 23 :

AUTRES CHARGES FINANCIÈRES

	2007	2006
Frais bancaires et autres commissions	-284.511	-112.366
Autres	-284	0
TOTAL	-284.795	-112.366

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 24 :

IMPÔTS DES SOCIÉTÉS

	2007	2006
Résultat avant impôt	6.242.363	-157.542
Effet du régime fiscal des sicafis	-6.242.363	157.542
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	88.079	31.692
Impôt au taux de 33,99%	-29.938	-10.772
Régularisation d'impôt de l'année précédente	603	13.596
TOTAL	-29.335	2.824

En tant que sicafi, Aedifica bénéficie d'un régime fiscal spécifique. Aedifica n'est taxée que sur ses dépenses non admises, comme les taxes régionales, les frais de voiture, les frais de représentation, les frais sociaux, les dons, etc.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 25 :

EXIT TAX

	2007	2006
Exit tax	0	-63.200
TOTAL	0	-63.200

RÉSULTAT PAR ACTION

Le calcul du résultat par action est présenté ci-dessous. Conformément à IAS 33, le résultat par action ("EPS") de l'exercice précédent a été recalculé en tenant compte du fractionnement par 25 qui a eu lieu au cours de l'exercice.

	2007	2006
Résultat net (en €)	6.213.028	-217.918
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	3.240.446	684.325 *
EPS de base (en €)	1,92	-0,32
EPS dilué (en €)	1,92	-0,32

* Après prise en compte du fractionnement par 25 ayant eu lieu au cours de l'exercice.

NOTE ANNEXE 27 :**GOODWILL**

	2007	2006
Valeur brute au début de l'exercice	1.856.370	0
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
Valeur comptable au début de l'exercice	1.856.370	0
Mouvements de l'exercice	0	1.856.370
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1.856.370	1.856.370
<i>dont : valeur brute</i>	1.856.370	1.856.370
<i>pertes de valeur cumulées</i>	0	0

Le goodwill provient de l'acquisition des sociétés actives dans la location d'appartements meublés.

En application de la norme IAS 36 "Dépréciation d'actifs", le groupe a réalisé une analyse de la valeur comptable du goodwill. Ce test de perte de valeur, basé sur le calcul de la valeur d'utilité, a été réalisé pour s'assurer que la valeur comptable des actifs du groupe n'excède pas leur valeur recouvrable, définie comme la valeur la plus élevée entre (i) la juste valeur diminuée des coûts de la vente et (ii) la valeur d'utilité.

Pour établir la valeur d'utilité, le groupe calcule la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, qui devraient être générés par l'usage continu des actifs, en appliquant un taux d'actualisation avant impôts de 7%. Le taux d'actualisation est fonction du coût moyen pondéré du capital, ajusté pour tenir compte des risques spécifiques. Les flux de trésorerie futurs estimés sont basés sur des plans à long terme (4 ans). Des extrapolations sont utilisées pour les périodes non couvertes par les plans à long terme. Ces extrapolations sont basées sur les taux de croissance moyens à long terme de 1,5%.

Les flux de trésorerie futurs sont des estimations sujettes à révision dans les exercices ultérieurs, en fonction de l'adaptation des hypothèses. Les principales hypothèses pertinentes pour valider la valeur du goodwill comprennent les taux d'intérêt à long terme et d'autres données de marché. Si ces données devaient évoluer dans un sens défavorable, la valeur d'utilité du goodwill pourrait tomber sous sa valeur comptable. Sur base des valorisations actuelles, la marge disponible semble suffisante pour absorber une variation normale des hypothèses.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 28 :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

	2007	2006
Valeur brute au début de l'exercice	63.339	0
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
Valeur comptable au début de l'exercice	63.339	0
Entrées: éléments acquis séparément	127.265	63.339
Amortissements	-35.966	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	154.638	63.339
<i>dont : valeur brute</i>	190.604	63.339
<i>amortissements et pertes de valeur cumulées</i>	-35.966	0

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

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 29 :

IMMEUBLES DE PLACEMENT

	2007	2006
Juste valeur au début de l'exercice	109.829.500	0
Dépenses activées	103.674	0
Acquisitions	128.500.466	111.912.897
Transferts de/(à) projets de développement	564.283	0
Frais liés transférés en capitaux propres	-2.496.949	0
Juste valeur des actifs cédés	-1.300.000	-2.536.585
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	2.123.627	453.188
JUSTE VALEUR AU TERME DE L'EXERCICE	237.324.601	109.829.500

Les règles d'évaluation relatives aux immeubles de placement sont détaillées en note annexe 2.

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

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

	Immeubles en construction ou rénovation	Frais activés*	TOTAL
Valeur comptable au début de l'exercice 2006	0	0	0
Investissements	292.841	615.607	908.448
Valeur comptable au terme de l'exercice 2006	292.841	615.607	908.448
Valeur comptable au début de l'exercice 2007	292.841	615.607	908.448
Investissements	5.689.213	59.560	5.748.773
Transferts de/(aux) immeubles de placement	-170.000	-394.283	-564.283
Activation de frais de personnel	8.940	0	8.940
Prise en résultat	0	-221.324	-221.324
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE 2007	5.820.994	59.560	5.880.554

* Les frais activés représentent les frais directs déjà encourus relatifs aux immeubles qui entreront de manière plus que probable dans le portefeuille (ces frais seront pris en charge en cas de non aboutissement des négociations).

Les immeubles en construction ou en rénovation sont relatifs aux projets suivants :

- Résidence Gauguin et Manet (projet résidentiel de 35 appartements à Arlon) ;
- Extension du Klooster Hotel (construction de 58 nouvelles chambres d'hôtel et d'un parking souterrain à Leuven) ;
- Platanes 6 (projet résidentiel de 3 appartements à Bruxelles) ;
- Livourne 14, 20-24 (conversion en résidentiel d'immeubles actuellement affectés en bureaux afin de créer un ensemble avec l'immeuble Livourne 16-18).

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 31 :

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	2007	2006
Valeur brute au début de l'exercice	2.267.446	0
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-139.187	0
Valeur comptable au début de l'exercice	2.128.259	0
Entrées	35.952	2.267.446
Sorties	0	0
Amortissements	-228.736	-139.187
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1.935.475	2.128.259
<i>dont : valeur brute</i>	2.317.605	2.267.446
<i>amortissements et pertes de valeur cumulées</i>	-382.130	-139.187

Les autres immobilisations corporelles sont constituées d'immobilisation de fonctionnement (principalement le mobilier utilisé dans le cadre de l'exploitation des appartements meublés).

ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS

	2007	2006
Créances		
Cautiounnements	13.706	5.647
Autres créances non courante	5.209.356	0
Actifs disponibles à la vente		
Participations dans les entreprises liées (voir note annexe 50)	8.067.090	123.000
Autres		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	5.702.578	1.838.221
TOTAL	18.992.730	1.966.868

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

Les participations sont relatives aux sociétés suivantes : Aedifica Invest SA, Ring NV, I&V NV. Ces deux dernières sociétés sont appelées à être absorbées par Aedifica au plus tard le 9 octobre 2007.

Les autres créances non courantes représentent la valeur actuelle des montants restant dus (après un premier remboursement en juin 2007) par l'intercommunale Haviland relatifs à la cession d'un immeuble logistique situé à Drogenbos et Sint-Pieters-Leeuw dans le cadre des acquisitions réalisées le 17 avril 2007. Le prochain remboursement partiel est attendu en septembre 2007. Le montant devrait être totalement remboursé en septembre 2009.

NOTE ANNEXE 33 : INSTRUMENTS DE COUVERTURE

Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures (interest rate swap) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe. Toutes les couvertures sont contractées avec des contreparties de premier ordre et se rapportent à des risques existants ou hautement probables. Les instruments de couverture sont des dérivés qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture. Ils sont conclus dans le cadre de la politique de couverture des risques financiers décrite en note annexe 44. La juste valeur de ces instruments est calculée sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés. Les tableaux ci-dessous présentent le détail des instruments de couverture.

Analyse au 30 juin 2006 :

Contrepartie	Montant notionnel	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Taux de couverture sans marge	Juste valeur
Fortis	50.000.000	2/05/2006	3	5	3,41%	1.109.037
ING	25.000.000	2/05/2006	3	10	3,87%	548.235
ING	25.000.000	16/08/2006	3	5	3,81%	180.949
Total	100.000.000					1.838.221

Analyse au 30 juin 2007 :

Contrepartie	Montant notionnel	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Taux de couverture sans marge	Juste valeur
Fortis	50.000.000	2/05/2006	3	5	3,41%	2.145.930
ING	25.000.000	1/04/2007	3	10	3,97%	1.489.935
ING	25.000.000	1/10/2007	3	5	3,93%	836.665
ING ¹	11.000.000	30/03/2010	3	32	4,61%	298.370
ING ¹	35.400.000	31/07/2007	3	36	4,64%	653.097
ING ¹	15.100.000	31/07/2007	3	36	4,64%	278.581
TOTAL	161.500.000					5.702.578

¹ Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et ING peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans.

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IAS 39, de la variation de la juste valeur des actifs financiers correspondant aux dérivés. La partie inefficace, au sens de la norme IAS 39, se retrouve dans le résultat financier.

(x 1.000 €)

	2007	2006
Partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	1.838.221	0
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	3.659.830	1.838.221
Transfert au compte de résultats	0	0
EN FIN D'EXERCICE	5.498.051	1.838.221

(x 1.000 €)

	2007	2006
Partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	0	0
Variation de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés (voir note annexe 21)	204.527	0
EN FIN D'EXERCICE	204.527	0

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 34 :

CRÉANCES COMMERCIALES

	2007	2006
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	966.174	299.378

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

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 35 :

CRÉANCES FISCALES ET AUTRES ACTIFS COURANTS

	2007	2006
Créances fiscales	1.806.391	2.109.246
Autres	543.061	23.488
TOTAL	2.349.452	2.132.734

Les créances fiscales se composent principalement de précompte mobilier à récupérer sur boni de liquidation, de taxes communales contestées, et d'autres taxes à récupérer.

TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE

	2007	2006
Placements à court terme	0	2.600.000
Valeurs disponibles	3.280.928	1.578.495
TOTAL	3.280.928	4.178.495

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Le taux d'intérêt de la majeure partie des valeurs disponibles (2,7 millions € au 30 juin 2007) est fixé par référence à euribor. Les placements à terme ont en général une durée comprise entre une semaine et un mois.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 37 :

COMPTES DE RÉGULARISATION

	2007	2006
Revenus immobiliers courus non échus	266.031	36.966
Charges immobilières payées d'avance	197.393	143.608
Autres	55.550	0
TOTAL	518.974	180.574

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5% des actions, sont mentionnés ci-dessous (conformément aux déclarations de transparence reçues par la société au 30 juin 2007) :

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	Fraction du capital
Services et Promotions de Lasne (y compris M. Jacc)	320.850	7,50%
Stichting AK TIKVA & OCHER	287.275	6,72%
ISIS SICAV	279.567	6,54%

Le 16 août 2007, Aedifica a reçu une déclaration de transparence de Degroof Holding Luxembourg SA qui annonce détenir 456.408 actions Aedifica, soit 10,67% du capital total de la sicafi.

Le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté
Situation au début de l'exercice précédent	0	0
Constitution de la société	2.500	2.500.000
Augmentations de capital	59.510	37.935.156
Situation à la clôture de l'exercice précédent	62.010	40.435.156
Augmentations de capital avant fractionnement par :	31.103	8.120.986
Fractionnement par 25	2.234.712	0
Augmentations de capital après fractionnement par :	1.947.901	48.365.647
Situation à la clôture de l'exercice	4.275.726	96.921.789

Sur les 4.275.726 actions, 3.656.205 sont cotées sur Eurolist by Euronext Brussels (marché continu). Les 619.521 restantes seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2006/2007 qui aura lieu en octobre 2007. Elles participent cependant aux bénéfices d'Aedifica à compter de leur émission et jouissent des mêmes droits et avantages que les actions cotées, excepté les 411.398 actions émises le 28 juin 2007 qui participeront aux bénéfices d'Aedifica à partir du 1er juillet 2007.

Les augmentations de capital sont détaillées dans les "documents permanents" du rapport annuel 2006/2007.
Toutes les actions souscrites sont totalement libérées.
Les actions sont sans désignation de valeur nominale.
Les actions sont nominatives ou au porteur.
Chacune des actions confère un droit de vote.

Aedifica SA détient 2.250 actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 83.850 k€ aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 avril 2007. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription.

Les "réserves indisponibles - entrées immeubles" représentent la différence entre la valeur d'investissement déterminée par les experts et le prix payé pour les immeubles (acquisition ou apport), ou leur valeur nette comptable avant l'absorption, augmentée des frais liés à l'acquisition et diminuée des charges fiscales liées à l'opération. Cette différence peut faire l'objet d'un ajustement à la suite de l'harmonisation des règles particulières d'évaluation de la société absorbée avec celles d'Aedifica.

Le poste "impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement" représente la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur déterminée par les experts lors de l'entrée en portefeuille.

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 1,48€ par action, soit un dividende total de 5.483.862 €.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 39 :

PROVISIONS

Les avantages à long terme accordés aux dirigeants sont constitués dans le cadre de régimes à contribution définie qui ne nécessitent pas de provision.

NOTE ANNEXE 40 :**DETTES FINANCIÈRES**

	2007	2006
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	84.537.586	63.002.522
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	0	7.653
Location-financement	643	1.810
Sous-total	643	9.463
TOTAL	84.538.229	63.011.985

Aedifica dispose d'un crédit syndiqué accordé par quatre banques (Degroof, Fortis, ING et LBLux). Dans le cadre de ce crédit, Aedifica peut utiliser jusqu'à 150 millions € suivant ses besoins dans le cadre d'acquisitions d'immeubles, et ce pour une durée de cinq ans débutant le 29 mai 2006, pour autant que le ratio d'endettement maximum de 65% autorisé par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 ne soit pas dépassé, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en € pour une durée de 1, 3 ou 6 mois, à un taux fixé par rapport au taux euribor correspondant prévalant au moment du tirage. Au 30 juin 2007, les montants sont tirés à 1 mois. Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise, s'est élevé à 4,2% en 2006/2007. Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières est une approximation de leur juste valeur. Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans les notes annexes 32 et 33. Aedifica n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers.

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

	2007	2006
Dettes financières	84.538.229	63.011.985
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-3.280.928	-4.178.495
DETTE FINANCIÈRE NETTE	81.257.301	58.833.490

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 41 :

DETTES COMMERCIALES ET AUTRES DETTES COURANTES

	2007	2006
Exit tax	822.099	624.922
Autres		
Fournisseurs	2.796.322	1.174.575
Engagements de rénovation	4.207.759	0
Locataires	701.153	322.616
Impôts	526.615	169.860
Rémunérations et charges sociales	365.381	215.834
Dette vis-à-vis d'Aedifica Invest	107.752	0
TOTAL	9.527.081	2.507.807

La majeure partie des dettes commerciales et autres dettes courantes devraient être réglées dans les 12 mois. Leur valeur comptable constitue une approximation de leur juste valeur.

Les engagements de rénovation concernent une maison de repos, dont la dernière phase des travaux de rénovation devrait faire l'objet d'une réception provisoire le 31 mars 2009 au plus tard. Ces engagements sont payés en fonction de l'état d'avancement des travaux.

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 42 :

COMPTES DE RÉGULARISATION

	2007	2006
Revenus immobiliers perçus d'avance	424.600	152.838
Charges financières courues non échues	12.084	30.559
Autres charges à imputer	867.839	761.741
TOTAL	1.304.523	945.138

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 43 :

FRAIS DE PERSONNEL

Le total des frais de personnel (hors management exécutif et administrateurs présentés en note annexe 16) se ventile dans le cor

	2007	2006
Frais techniques	-323.134	
Frais commerciaux	-109.599	
Frais généraux	-227.718	
Frais de gestion immobilière	-309.741	
TOTAL	-970.192	-279.408

Nombre de personnes à la clôture de l'exercice (hors management exécutif et administrateurs) :

	2007	2006
Non meublé	3	2
Meublé	13	14
Non attribuable	6	4
TOTAL	22	20

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

1. Structure de la dette

Au 30 juin 2007, le ratio d'endettement (voir lexique) d'Aedifica s'élevait à 34% (2006 : 53%). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafis étant de 65% du total des actifs, Aedifica disposait encore à cette date d'une capacité d'endettement de 82 millions€.

En outre, Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié, comprenant des institutions internationales de premier renom. Elle dispose d'un crédit syndiqué bancaire de 150 millions€ conclu le 29 mai 2006 auprès de quatre banques (Degroof, Fortis, ING et LBLux) pour une durée de 5 ans utilisable sous forme d'avances à terme fixe à 1, 3 ou 6 mois.

Aedifica n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers

2. Risque de liquidité

Au 30 juin 2007, Aedifica a utilisé son crédit syndiqué à concurrence de 85 millions€ (2006 : 63 millions €) sur un total de 150 millions €. Le solde disponible, à savoir 65 millions €, est suffisant pour financer ses besoins à court terme et les projets existants.

3. Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte la totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas. Cependant, ses charges financières étant exposées à l'augmentation généralisée des taux d'intérêt amorcée en 2006, Aedifica a actuellement pour politique de sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à la totalité de son endettement financier existant ou hautement probable. De cette façon, Aedifica se protège contre l'effet d'une augmentation importante des taux à court terme sur l'horizon retenu. Cette politique est justifiée par le fait qu'une augmentation des taux d'intérêts nominaux sans accroissement simultané de l'inflation implique une augmentation des taux d'intérêt réels qui ne peut pas être compensée par une augmentation des revenus locatifs sous l'effet de l'indexation. De plus, en cas d'accroissement de l'inflation, on constate un décalage dans le temps entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs. Lorsque la courbe des taux est suffisamment plate (c'est-à-dire lorsque les taux d'intérêt varient peu en fonction de l'échéance), Aedifica cherche à se protéger sur de plus longues périodes, en rapport avec son horizon d'investissement.

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 25 points de base en 2007/2008 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 0,3 million € au 30 juin 2008.

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

4. Risque de change

Aedifica réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Le financement est totalement fourni en euros. Aedifica n'est donc pas soumise à un risque de change.

NOTE ANNEXE 45 : ÉLÉMENTS ÉVENTUELS ET ENGAGEMENTS**1. Engagements****1.1 Résidences Gauquin et Manet à Arlon**

Aedifica a signé un contrat d'acquisition d'un immeuble à 35 appartements à développer à Arlon par le groupe Thomas et Piron. Aedifica est devenu propriétaire du terrain servant d'assiette au projet et a payé dans le courant de l'exercice comptable une première tranche du prix des constructions. Le solde du prix, soit 2,7 millions€, reste à payer lors de la réception provisoire de l'immeuble (le 24 août 2007).

1.2 Extension du Klooster Hotel à Leuven

Aedifica a signé un contrat cadre avec le groupe Martin's Hotel portant sur l'extension du Klooster Hotel à Leuven pour un budget de maximum 11,0 millions€. Cette convention est soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme autorisant les constructions. La demande du permis d'urbanisme a été introduite le 9 juillet 2007.

1.3 Rénovation et transformation d'un immeuble sis rue Souveraine 40 à Ixelles

Aedifica a signé une convention d'entreprise portant sur la rénovation et la transformation d'un immeuble de bureau en immeuble à appartements pour un budget global de 1,5 million€. La réception provisoire des travaux (désactivés à hauteur de 0,3 million€) est prévue pour janvier/février 2008. Neuf appartements seront réalisés dans cet immeuble.

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

Aedifica n'a pas accordé de sûretés dans le cadre de conventions de crédits.

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

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

3. Actifs éventuels**3.1 Garantie des revenus locatifs**

Aedifica bénéficie de garanties de revenus locatifs pour les immeubles suivants :

- immeuble Complexe Louise 331-333 : émise par Burco, pour une période de trois ans expirant en 2009, garantissant des loyers de 0,4 million € par an pour certaines parties de l'immeuble ;
- immeuble Royale 35 : émise par Decentrim, pour une période de trois ans expirant en 2009, garantissant des revenus locatifs de 0,1 million € par an pour l'immeuble, à l'exception du rez commercial ;
- immeuble Résidence Palace : émise par JM Construction, pour une période de 9 mois expirant en septembre 2007, garantissant des loyers pour la période couverte d'un montant de 0,5 million€ ;

3.2 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

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

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

- Immeubles Ennea, Kasteelhof, Wielant : les engagements des emphytéotes sont couverts par un mandat hypothécaire de deuxième rang concurrence d'un montant égal à 9 mois de canon emphytéotique sur un immeuble sis Brusselse Steenweg 322 A à Melle ;
- Immeuble Ennea : les engagements de l'emphytéote sont couverts par un cautionnement solidaire de la SPRL La Cura Nel Futuro ; ce cautionnement solidaire est couvert par une sûreté sous la forme d'un gage sur 5 % des actions de la société Kasteelhof-Futuro et de la société Wielant-Futuro dont la SPRL La Cura Nel Futuro est le titulaire ;
- Immeuble Hôtel Martin's Brugge : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 4ème rang à concurrence de 25 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230 k€ en principal sur le bien dénommé « Château du Lac » sis 1332 Genvall, 87 avenue du Lac ;
- Immeuble Klooster Hotel à Leuven : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 6ème rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire en 1ème rang à concurrence de 450 k€ sur le bien dénommé « Château du Lac » sis 1332 Genvall, 87 avenue du Lac.

3.3 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

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

- immeuble Hôtel Martin's Brugge : une garantie bancaire de 0,7 million€ à libérer en différentes tranches et au plus tard le 30 juin 2009 ;
- immeuble Bodenbroeck-Ruysbroeck : une garantie bancaire à première demande pour de 2,5 million€ à libérer au 31 janvier 2008 ;
- immeubles Louise 130, Louise 135, Louise 270, Vallée 48 et Livourne 16-18 : une garantie bancaire à première demande de 0,7 million€ à libérer en différentes tranches et au plus tard le 31 mars 2011 ;
- immeubles Bataves 71, Cultes 26, Tervuren 103, Louis Hap 128, Royale 35 : un compte bancaire bloqué au profit d'Aedifica de 0,3 million € à libérer en différentes tranches et au plus tard le 1er septembre 2011 ; un engagement de la SA SFIC et des administrateurs de la SA Hôtel Central et Café Central à conserver la majorité des actions de Decentrim, à ne pas mettre la société en liquidation et à mettre à la disposition de Decentrim les fonds nécessaires afin que ladite société ne soit pas en état de cessation de paiement et afin qu'elle puisse faire face à tout moment et sans délai à ses engagements vis-à-vis d'Aedifica ;
- immeuble Broqueville 8 : un engagement de la société SFIC à conserver la majorité des actions d'Immotech, à ne pas clôturer une liquidation éventuelle d'Immotech et à mettre à la disposition d'Immotech les fonds nécessaires afin que ladite société ne soit pas en état de cessation de paiement et afin qu'elle puisse faire face à tout moment et sans délai à ses engagements vis-à-vis d'Aedifica ;
- immeuble Résidence Palace : une garantie bancaire à première demande de 0,5 million€ à libérer le 31 août 2007 ;
- immeubles Auderghem 237-239-241-266-272 : un mandat hypothécaire de deuxième rang d'une durée d'un an, à concurrence d'un montant global de 0,3 million€, sur un appartement sis avenue de Broqueville à Woluwe-Saint-Lambert et sur un appartement sis avenue Heydenberg à Woluwe-Saint-Lambert ;
- immeuble Ring : un escrow account de 0,5 million€ à libérer en différentes tranches au plus tard le 31 mars 2012 ;
- immeuble Ensemble Souveraine : une garantie bancaire de 0,4 million€ à libérer en différentes tranches et au plus tard le 31 décembre 2008 ;
- immeuble Résidence Augustin : une garantie bancaire de 0,1 million€ à libérer au plus tard le 20 septembre 2008 ;
- immeubles Château Chenois, New Philip, Jardin de Provence, Bel-Air, Résidence Grange de Champs : une garantie bancaire de 0,9 million € à libérer au plus tard le 20 septembre 2008 ;
- immeubles Ennea, Kasteelhof et Wielant : les sociétés qui sont les actionnaires de la société qui a fait l'objet de la scission partielle se sont engagés à maintenir pour une période de trois ans des immobilisations financières de minimum 5,0 million€ pour couvrir leurs engagements vis-à-vis d'Aedifica.

4. Autres**4.1 Immeuble Résidence Palace**

Aedifica s'est engagé, sous condition de la délivrance d'un permis d'urbanisme relatif à un projet à développer sur un terrain contigu, à vendre une parcelle de terrain liée à l'immeuble Résidence Palace, bloc E, et a obtenu le droit d'acquérir 6 emplacements de parkings dans un parking à développer sur ce terrain contigu.

4.2 Emphytéoses relatives aux maisons de repos et hôtels

Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation aux emphytéotes.

Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses accordés aux exploitants de maisons de repos.

NOTE ANNEXE 46 : ACQUISITIONS ET CESSIONS D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Acquisitions

Nom	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles* (x 1.000 €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
Immeubles situés rue de Laeken 119 et 125-125 à 1000 Bruxelles	Non meublé	1.285	0404.494.849	17/08/2006	Apport en nature
Financière Wavrienne SA	Non meublé	5.400	0447.075.176	17/08/2006	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
Château Chenois SA	Logement des seniors	34.773	0882.087.910	17/08/2006	Transfert par voie de scission mixte
Medimmo SA	Logement des seniors	7.368	0477.880.297	17/08/2006	Fusion par absorption
Cledixa SA	Logement des seniors	5.859	0448.227.694	17/08/2006	Fusion par absorption
Société de Transport et du Commerce en Afrique SA	Non meublé	1.425	0402.012.639	17/08/2006	Fusion par absorption
Hôtel Central et Café Central SA	Non meublé	8.325	0402.866.734	17/08/2006	Absorption par voie de scission mixte
Immeuble situé rue Haute 39-51 à 1000 Bruxelles	Non meublé	3.350		26/09/2006	Apport en nature
Klooster Hotel	Autres	8.000	0422.825.374	26/09/2006	Apport en nature
Palace 62 SA	Non meublé	13.000	0869.777.818	14/12/2006	Acquisition de titres
dHDb SPRL	Non meublé	3.500	0461.363.573	27/03/2007	Acquisition de titres et apport en nature
Immeuble situé avenue Winston Churchill 157 à 1180 Bruxelles	Non meublé	4.000		27/03/2007	Apport en nature
Legrand CPI SA	Non meublé	13.050	0427.908.471	17/04/2007	Fusion par absorption
Immeubles situés rue de Livourne 14 et 20-24 à 1050 Bruxelles	Non meublé	2.100		17/04/2007	Apport en nature
Alcasena NV	Logement des seniors	15.400	0467.032.531	28/06/2007	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
Ring SA	Non meublé		0452.057.018	28/06/2007	Acquisition de titres et apport en nature
I&V SA	Non meublé	12.238	0449.119.304	28/06/2007	Acquisition de titres et apport en nature
TOTAL		139.073			

* pour déterminer le nombre d'actions à émettre, le rapport d'échange et/ou la valeur des titres acquis.

** et d'intégration en résultat.

Cessions

Nom	Secteur d'activité	Prix de vente (x 1.000 €)	Date de cession
Immeuble situé place Jourdan 35 à 1040 Bruxelles	Non meublé	420	1/02/2007
Immeuble situé rue Hydraulique 48 à 1210 Bruxelles	Non meublé	490	19/06/2007
Immeuble situé chaussée de Waterloo 1360 à 1180 Bruxelles	Non meublé	590	19/06/2007
TOTAL		1.500	

Toutes ces opérations sont détaillées dans le rapport de gestion.

NOTE ANNEXE 47 : TRANSACTIONS AVEC LES PARTIES LIÉES

	2007	2006
Avec des entités ayant une influence significative sur Aedifica :		
Banque Degroof - Degroof Corporate Finance		
Montant des transactions réalisées durant l'exercice		
Commissions de négociation*	819.363	562.034
Commissions sur crédit d'investissement	0	20.000
Commissions sur crédit subordonné	0	10.000
Commissions de montage	0	22.000
Intérêts sur crédit d'investissement	0	296.540
Intérêts sur crédit subordonné	0	237.889
Commission de participation dans le crédit syndiqué	60.117	28.500
Commission de montage du crédit syndiqué	0	225.000
Intérêts sur crédit syndiqué	364.100	22.377
Commission banque dépositaire	15.988	0
Honoraires	25.000	0
Commission sur introduction en bourse	569.901	0
Solde créditeur au 30 juin		
Crédit syndiqué	10.728.667	14.700.000
Fournisseurs	254.714	0
GVA Grimley - GVA Finance		
Montant des transactions réalisées durant l'exercice		
Commissions de négociation*	570.613	574.934
Honoraires	58.240	0
Solde créditeur au 30 juin		
Fournisseurs	0	6.050
Avec les principaux dirigeants :		
Rémunération	674.419	345.074

* Commissions contractuelles payées aux promoteurs d'Aedifica et calculées sur base d'un pourcentage de la valeur d'immeubles entrant dans le patrimoine d'Aedifica.

Le 12 juillet 2007, Aedifica a acquis directement et indirectement 100% des actions des sociétés ECI SA et SEIMI SA propriétaires des maisons de repos suivantes :

- Maison de repos « Résidence Parc Palace » située avenue du Lycée Français 2 à 1180 Uccle comprenant 155 lits ;
- Maison de repos « Résidence Service » située avenue du Lycée Français 6 à 1180 Uccle comprenant 176 lits.

La valeur des immeubles utilisée pour déterminer la valeur d'acquisition des titres s'élevait à 35,4 millions €. Les immeubles sont mis à la disposition de la société d'exploitation des maisons de repos sur base de baux emphytéotiques de 36 ans et de type "triple net". Le canon annuel s'élève à 2,1 millions €.

Le 24 août 2007, Aedifica a procédé à la réception provisoire des résidences Gauguin et Manet à Arlon (voir note annexe 45). Le budget alloué à cet investissement s'élève à 5,4 millions €, dont 2,7 millions € sont déjà reconnus dans le bilan au 30 juin 2007 (rubriques « projets de développement »).

Dans la phase actuelle de croissance du portefeuille, il est fort probable qu'entre l'arrêté des comptes par le conseil d'administration le 5 septembre 2007 et l'assemblée générale ordinaire du 9 octobre 2007, il y ait encore de nouvelles transactions non encore finalisées à ce jour.

Le résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 se calcule de la manière suivante :

	2007	2006
Résultat net	6.213.028	-217.918
Amortissements	264.872	139.187
Réductions de valeur	44.102	0
Reprises de réductions de valeur	0	0
Autres éléments non monétaires	-203.855	15.000
Résultat sur vente de bien immobiliers	-150.918	0
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-2.123.627	-453.188
Résultat corrigé consolidé	4.043.602	-516.919
Dénominateur* (en actions)	3.707.562	
Résultat corrigé par action* (en € par action)	1,09	

* *Compte tenu du droit au dividende pro rata temporis des actions émises au cours de l'exercice*

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE

50 :

LISTE DES FILIALES, ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES

Nom	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu
Aedifica Invest SA	Belgique	Filiale	0879.109.317	98,4%
Ring SA	Belgique	Filiale	0452.057.018	95,0%
I&V SA	Belgique	Filiale	0449.119.304	96,0%

NOTE ANNEXE 51 :

RESPECT DES CONTRAINTES DU STATUT DE SICAFI

	2007	2006
Ratio d'endettement statutaire (max. 65%)		
Total passif	95.369.833	66.464.930
Corrections	-1.304.523	-945.138
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 21 juin 2006	94.065.310	65.519.792
Total actif	273.259.896	123.543.965
Ratio d'endettement	34%	53%
Limite des intérêts statutaires par rapport au chiffre d'affaires statutaire		
Chiffre d'affaires (résultat locatif net)	12.304.676	2.587.128
Charges d'intérêt	2.945.787	1.144.162
Ratio de couverture (max. 80%)	24%	44%
Ratio de distribution statutaire		
Résultat corrigé statutaire	4.043.602	
Dividende proposé	5.483.862	
Ratio de distribution (min. 80%)	136% *	

* Ratio supérieur à 100% par prélèvement sur les réserves disponibles.

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

Au 30 juin 2007, aucun ensemble immobilier ne représente plus de 20% des actifs d'Aedifica. De plus, en vertu de l'article 43 § 3 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995, Aedifica bénéficie d'une dérogation à cette limite, échéant le 8 décembre 2007.

Evaluation des immeubles de placement par un expert

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

BE 0877.248.501

NOTE ANNEXE 52 :

RÉMUNÉRATION DU COMMISSAIRE

	2007	2006
Mandat de Commissaire	26.000	20.000
Honoraires complémentaires pour le mandat de Com	62.000	16.000
Autres missions légales (fusions, apports en nature, €	67.750	37.000
Audits de due diligence	11.826	45.424
TOTAL	167.576	118.424

Proposition d'affectation	2007	2006
Résultat net à affecter	6.213.028	-217.918
Affectation aux réserves indisponibles :		
Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	2.123.627	453.188
Résultat sur vente d'immeubles de placement	150.918	0
Variation de la valeur de marché des instruments financiers	204.527	0
Sous-total	2.479.072	453.188
Résultat affectable	3.733.956	-671.106
Dividende proposé	5.483.862	0
soit par action (en € par action)	1,48	
Affectation aux (prélèvement sur) réserves disponibles	-1.749.906	-671.106

BE 0877.248.501

BILAN SOCIAL

Exercice clôturé le 30 juin

Voir pages suivantes.

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise:
218

ETAT DES PERSONNES OCCUPEES**TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL**

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP)
		(exercice)	(exercice)	(exercice)	(exercice précédent)
Nombre moyen de travailleurs	100	19,2	2,1	20,3 (ETP)	6,4 (ETP)
Nombre effectif d'heures prestées	101	35.105	1.944	37.049 (T)	10.776 (T)
Frais de personnel	102	887.761	82.431	970.192 (T)	279.408 (T)
Montant des avantages accordés en sus du salaire	103	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	(T)	(T)

A la date de clôture de l'exercice**Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel****Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée	110	20	3	21,7
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini ..	112			
Contrat de remplacement	113			

Par sexe

Hommes	120	8	2	9,1
Femmes	121	12	1	12,6

Par catégorie professionnelle

Personnel de direction	130			
Employés	134	12	2	13,4
Ouvriers	132	8	1	8,3
Autres	133			

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE**Au cours de l'exercice**

Nombre moyen de personnes occupées	150	0,3
Nombre effectif d'heures prestées	151	673
Frais pour l'entreprise	152	17.713

Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de l'entreprise
150	0,3	
151	673	
152	17.713	

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTREES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'exercice	205	4	2	4,9
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	3	2	3,9
Contrat à durée déterminée	211	1		1,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini ..	212			
Contrat de remplacement	213			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes: primaire	220			
secondaire	221	1	1	1,1
supérieur non universitaire	222			
universitaire	223	1	1	1,8
Femmes: primaire	230			
secondaire	231	1		1,0
supérieur non universitaire	232	1		1,0
universitaire	233			

SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'exercice	305	3		3,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	2		2,0
Contrat à durée déterminée	311	1		1,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini ..	312			
Contrat de remplacement	313			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes: primaire	320			
secondaire	321	1		1,0
supérieur non universitaire	322	1		1,0
universitaire	323			
Femmes: primaire	330			
secondaire	331			
supérieur non universitaire	332	1		1,0
universitaire	333			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Prépension	341			
Licenciement	342	1		1,0
Autre motif	343	2		2,0
Dont: nombre de personnes qui continuent, au mi-temps, à prester services au profit d'entre comme indépendan	350			

