

# Etats financiers<sup>1</sup>

## SOMMAIRE

<b>1. Etats financiers consolidés 2009/2010</b>	<b>109</b>
1.1 Compte de résultats consolidé	109
1.2 Etat du résultat global consolidé	110
1.3 Bilan consolidé	110
1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé	112
1.5 État consolidé de variation des capitaux propres	113
1.6 Note annexes aux états financiers consolidés	114
Note annexe 1 : informations générales	114
Note annexe 2 : méthodes comptables	114
Note annexe 3 : information sectorielle	121
Note annexe 4 : revenus locatifs	124
Note annexe 5 : charges relatives à la location	124
Note annexe 6 : récupération de charges immobilières	124
Note annexe 7 : récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	124
Note annexe 8 : frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	125
Note annexe 9 : charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	125
Note annexe 10 : autres recettes et dépenses relatives à la location	125
Note annexe 11 : frais techniques	125
Note annexe 12 : frais commerciaux	125
Note annexe 13 : charges et taxes sur immeubles non loués	125
Note annexe 14 : frais de gestion immobilière	126
Note annexe 15 : autres charges immobilières	126
Note annexe 16 : frais généraux	126
Note annexe 17 : autres revenus et charges d'exploitation	126
Note annexe 18 : résultat sur vente d'immeubles de placement	126
Note annexe 19 : résultat sur vente d'autres actifs nonfinanciers	126
Note annexe 20 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	127
Note annexe 21 : revenus financiers	127

---

1 Les rapports financiers annuels, les rapports de gestion et du Commissaire concernant les exercices 2006/2007, 2007/2008 et 2008/2009 ainsi que les rapports d'expertise, déclarations intermédiaires et rapports financiers semestriels (y compris le rapport du Commissaire) sont consultables sur le site internet de la société ([www.aedifica.be](http://www.aedifica.be)). Ils peuvent également être obtenus sur simple demande au siège social.

Note annexe 22 : charges d'intérêts	127
Note annexe 23 : autres charges financières	127
Note annexe 24 : impôts des sociétés	128
Note annexe 25 : exit tax	128
Note annexe 26 : résultat par action	128
Note annexe 27 : goodwill	129
Note annexe 28 : immobilisations incorporelles	129
Note annexe 29 : immeubles de placement	130
Note annexe 30 : projets de développement	130
Note annexe 31 : autres immobilisations corporelles	131
Note annexe 32 : actifs financiers non courants	131
Note annexe 33 : instruments de couverture	132
Note annexe 34 : créances commerciales	134
Note annexe 35 : créances fiscales et autres actifs courants	134
Note annexe 36 : trésorerie et équivalents de trésorerie	134
Note annexe 37 : comptes de régularisation	135
Note annexe 38 : capitaux propres	135
Note annexe 39 : provisions	136
Note annexe 40 : dettes financières	136
Note annexe 41 : dettes commerciales et autres dettes courantes	137
Note annexe 42 : comptes de régularisation	137
Note annexe 43 : frais de personnel	138
Note annexe 44 : gestion des risques financiers	138
Note annexe 45 : éléments éventuels et engagements	141
Note annexe 46 : acquisitions et cessions d'immeubles de placement	144
Note annexe 47 : transactions avec la Banque Degroof et ses filiales	144
Note annexe 48 : transactions avec les parties liées	145
Note annexe 49 : événements postérieurs à la date de clôture	145
Note annexe 50 : résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 21 juin 2006	145
Note annexe 51 : liste des filiales, entreprises associées et coentreprises	146
Note annexe 52 : respect de contraintes du statut de sicafi	146
Note annexe 53 : rémunération du commissaire	146
<b>1.7 Rapport du commissaire</b>	<b>147</b>
<b>2. Comptes annuels statutaires abrégés 2009/2010</b>	<b>148</b>
Compte de résultats statutaire abrégé	148
Bilan statutaire abrégé	149
Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé	151

# 1. Etats financiers consolidés

## 1.1 COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1 000 €)

	Notes annexes	2010	2009
I. Revenus locatifs	4	23 306	23 050
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location	5	-83	-107
<b>Résultat locatif net</b>		<b>23 223</b>	<b>22 943</b>
IV. Récupération de charges immobilières	6	24	51
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	759	1 313
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	-759	-1 313
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-1 205	-1 288
<b>Résultat immobilier</b>		<b>22 042</b>	<b>21 706</b>
IX. Frais techniques	11	-658	-773
X. Frais commerciaux	12	-505	-560
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-104	-177
XII. Frais de gestion immobilière	14	-523	-544
XIII. Autres charges immobilières	15	-853	-771
<b>Charges immobilières</b>		<b>-2 643</b>	<b>-2 825</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>19 399</b>	<b>18 881</b>
XIV. Frais généraux	16	-2 542	-2 576
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	17	167	17
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>17 024</b>	<b>16 322</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	0	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20	-1 264	-9 728
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>15 760</b>	<b>6 594</b>
XIX. Revenus financiers	21	227	1 333
XX. Charges d'intérêts	22	-7 613	-7 872
XXI. Autres charges financières	23	-5 520	-8 900
<b>Résultat financier</b>		<b>-12 906</b>	<b>-15 439</b>
XXII. Produits des participations mises en équivalence		0	0
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>2 854</b>	<b>-8 845</b>
XXIII. Impôts des sociétés	24	-64	-48
XXIV. Exit tax	25	0	0
<b>Impôt</b>		<b>-64</b>	<b>-48</b>
<b>Résultat net</b>		<b>2 790</b>	<b>-8 893</b>
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
<b>Part du groupe</b>		<b>2 790</b>	<b>-8 893</b>
Résultat de base par action (€)	26	0,60	-1,97
Résultat dilué par action (€)	26	0,60	-1,97

# 1. Etats financiers consolidés

## 1.2 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

### Exercice clôturé le 30 juin

(x 1.000 €)

	2010	2009
I. Résultat net	2 790	-8 893
II. Autres éléments du résultat global		
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-3 132	-10 621
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1 773	-567
Autres éléments du résultat global*	-125	758
<b>Résultat global</b>	<b>-2 240</b>	<b>-19 323</b>

\* Ecart entre valeur d'investissement et valeur conventionnelle, après prise en compte des frais liés aux acquisitions.

## 1.3 BILAN CONSOLIDÉ

### Exercice clôturé le 30 juin

(x 1 000 €)

ACTIF	Notes annexes	2010	2009
<b>I. Actifs non courants</b>			
A. Goodwill	27	1 856	1 856
B. Immobilisations incorporelles	28	60	108
C. Immeubles de placement	29	434 692	356 286
E. Autres immobilisations corporelles	31	1 894	1 708
F. Actifs financiers non courants	32	584	3 179
G. Créances de location-financement		0	0
H. Participations mises en équivalence		0	0
I. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
J. Actifs d'impôts différés		0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>439 086</b>	<b>363 137</b>
<b>II. Actifs courants</b>			
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	34	1 529	1 086
E. Créances fiscales et autres actifs courants	35	1 785	2 874
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	880	952
G. Comptes de régularisation	37	480	393
<b>Total actifs courants</b>		<b>4 674</b>	<b>5 305</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>443 760</b>	<b>368 442</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		Notes annexes	2010	2009
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>I.</b>	<b>Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>			
A.	Capital	38	126 820	108 430
B.	Primes d'émission		18 028	18 028
C.	Actions propres		-135	-144
D.	Réserves		53 368	69 962
E.	Résultat*		2 790	-8 893
F.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-10 859	-9 085
G.	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-9 252	-5 584
H.	Ecarts de conversion		0	0
	Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		180 760	172 714
<b>II.</b>	<b>Intérêts minoritaires</b>		0	1
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>180 760</b>	<b>172 715</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>			
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières non courantes			
	a. Etablissements de crédit	40	230 325	176 285
C.	Autres passifs financiers non courants	32	21 838	13 538
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E.	Autres passifs non courants		0	0
F.	Passifs d'impôts différés		0	0
	<b>Total des passifs non courants</b>		<b>252 163</b>	<b>189 823</b>
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>			
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières courantes			
	a. Etablissements de crédit	40	0	0
	b. Location-financement	40	0	0
C.	Autres passifs financiers courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
	a. Exit tax	41	1 049	429
	b. Autres	41	7 985	3 588
E.	Autres passifs courants		0	0
F.	Comptes de régularisation	42	1 803	1 887
	<b>Total des passifs courants</b>		<b>10 837</b>	<b>5 904</b>
	<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>263 000</b>	<b>195 727</b>
	<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>443 760</b>	<b>368 442</b>

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

# 1. Etats financiers consolidés

## 1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1 000 €)

FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	2010	2009
Résultat net	2 790	-8 893
Intérêts minoritaires	0	0
Impôts	64	48
Amortissements	355	319
Réductions de valeur	71	95
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	1 264	9 728
Plus-values nettes réalisées	0	0
Résultat financier	12 906	15 439
Variation des créances commerciales (+/-)	-515	-467
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	37	546
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	-87	294
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)	2 236	303
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	-112	426
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>	<b>19 009</b>	<b>17 838</b>
Impôts payés	-47	-54
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>	<b>18 962</b>	<b>17 784</b>
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	2010	2009
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-15	-13
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation	-26 266	-7 398
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-478	-80
Acquisitions de projets de développement	-6 469	-2 446
Cessions d'immeubles de placement	0	0
Variation nette des créances non courantes	2 625	1 200
Investissements nets en autres immobilisations	0	0
<b>Flux de trésorerie d'investissement nets</b>	<b>-30 603</b>	<b>-8 737</b>
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	2010	2009
Augmentation de capital, nette de frais	0	0
Cessions d'actions propres	9	0
Dividende de l'exercice précédent	-8 114	-7 471
Variation nette des lignes de crédit bancaires	54 040	14 312
Variation nette des autres emprunts	0	0
Charges financières nettes payées	-7 768	-6 968
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	-27 352	-2 527
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	754	-5 814
<b>Flux de trésorerie de financement nets</b>	<b>11 569</b>	<b>-8 468</b>
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE	2010	2009
<b>Flux de trésorerie totaux de la période</b>	<b>-72</b>	<b>579</b>
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN	2010	2009
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	952	373
Flux de trésorerie totaux de la période	-72	579
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>880</b>	<b>952</b>

## 1.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1 000 €)

	2008	Variation de capital en espèces	Augmentation de capital par apports en nature et fusions	Acquisitions / cessions d'actions propres	Impact des entrées en portefeuille	Résultat de l'exercice	Affectation du résultat	Autres	2009
Capital	102 830	0	5 600	0	0	0	0	0	108 430
Primes d'émission	18 028	0	0	0	0	0	0	0	18 028
Actions propres	-144	0	0	0	0	0	0	0	-144
Réserves									
Légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indisponible	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Immunisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponible	61 926	0	0	0	758	0	7 134	0	69 818
Résultat									
Résultat reporté - exercices antérieurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	14 605	0	0	0	0	-8 893	-14 605	0	-8 893
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-8 518	0	0	0	-567	0	0	0	-9 085
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers									
Sur instruments de couverture	5 037	0	0	0	0	0	0	-10 621	-5 584
<b>Sous-total</b>	<b>193 908</b>	<b>0</b>	<b>5 600</b>	<b>0</b>	<b>191</b>	<b>-8 893</b>	<b>-7 471</b>	<b>-10 621</b>	<b>172 714</b>
Intérêts minoritaires	1	0	0	0	0	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>193 909</b>	<b>0</b>	<b>5 600</b>	<b>0</b>	<b>191</b>	<b>-8 893</b>	<b>-7 471</b>	<b>-10 621</b>	<b>172 715</b>

	2009	Variation de capital en espèces	Augmentation de capital par apports en nature et fusions	Acquisitions / cessions d'actions propres	Impact des entrées en portefeuille	Résultat de l'exercice	Affectation du résultat	Autres	2010
Capital	108 430	0	18 389	0	0	0	0	1	126 820
Primes d'émission	18 028	0	0	0	0	0	0	0	18 028
Actions propres	-144	0	0	9	0	0	0	0	-135
Réserves									
Légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indisponible	144	0	0	-9	0	0	0	0	135
Immunisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponible	69 818	0	0	9	-125	0	-16 471	2	53 233
Résultat									
Résultat reporté - exercices antérieurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	-8 893	0	0	0	0	2 790	8 893	0	2 790
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-9 085	0	0	0	-1 773	0	0	-1	-10 859
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers									
Sur instruments de couverture	-5 584	0	0	0	0	0	-536	-3 132	-9 252
<b>Sous-total</b>	<b>172 714</b>	<b>0</b>	<b>18 389</b>	<b>9</b>	<b>-1 898</b>	<b>2 790</b>	<b>-8 114</b>	<b>-3 130</b>	<b>180 760</b>
Intérêts minoritaires	1	0	0	0	0	0	0	-1	0
<b>TOTAL</b>	<b>172 715</b>	<b>0</b>	<b>18 389</b>	<b>9</b>	<b>-1 898</b>	<b>2 790</b>	<b>-8 114</b>	<b>-3 131</b>	<b>180 760</b>

## 1.6 Notes annexes aux états financiers consolidés

### Note annexe 1 : Informations générales

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers « la société » ou « la société-mère ») est une sicaf immobilière (société d'investissement à capital fixe en immobilier) publique 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 investissant en 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 villes belges 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 ;
- et des actifs non stratégiques (hôtels et autres).

Aedifica cherche à investir :

- dans des immeubles existants déjà loués ;
- et dans des projets en état futur d'achèvement à haute valeur ajoutée.

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

La publication des états financiers consolidés a été approuvée par le Conseil d'administration le 3 septembre 2010. 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 12 octobre 2010.

### Note annexe 2 : Méthodes comptables

#### Note 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés couvrent la période de 12 mois clôturée le 30 juin 2010. 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 2010 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 2010 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le groupe. Les états financiers consolidés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions des arrêtes royaux relatifs aux sicafi (des 10 avril 1995, 10 juin 2001 et 21 juin 2006).

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

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

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

Dans le cadre de l'établissement de ses états financiers consolidés, la société est appelée à formuler un certain nombre de jugements significatifs dans l'application des méthodes comptables (comme par exemple la détermination de la classification des contrats de location, l'identification des regroupements d'entreprises et le calcul des impôts différés) et à procéder à un certain nombre d'estimations (comme 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. Le cas échéant, ces dernières sont régulièrement révisées et modifiées en conséquence.

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est donné en note annexe 2.2. Les nouvelles normes, nouveaux amendements et nouvelles interprétations suivants sont obligatoirement applicables par le groupe depuis le 1er juillet 2009, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés :

- Norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » et amendement à la norme IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels » ;
- Interprétation IFRIC 15 « Contrats de construction de biens immobiliers » ;
- Interprétation IFRIC 16 « Couverture d'un investissement net dans une activité à l'étranger » ;
- Interprétation IFRIC 17 « Distribution d'actifs non monétaires aux propriétaires » ;
- Interprétation IFRIC 18 « Transfert d'actifs provenant de clients » ;
- Amendement à la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts » ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Paiement fondé sur des actions » ;
- Amendements aux normes IAS 32 et IAS 1 « Présentation des états financiers - Instruments financiers remboursables au gré du porteur et obligations à la suite d'une liquidation » ;
- Amélioration de 19 normes IFRS publiées le 22 mai 2008 (sur les 20 normes améliorées à cette occasion, seule la norme IAS 40 était pertinente pour Aedifica – voir ci-dessous) ;
- Amendements aux normes IFRS 1 et IAS 27 « Coût d'une participation dans une filiale, une entité contrôlée conjointement, ou une entreprise associée » ;
- Amendement à la norme IAS 39 « Eléments éligibles à la couverture » ;
- Amendement à la norme IAS 39 « Reclassement des actifs financiers – date d'entrée en vigueur et transition » ;
- Amendement à l'interprétation IFRIC 9 et à la norme IAS 39 « Réévaluation des dérivés incorporés » ;
- Amélioration de 2 normes IFRS et 2 interprétations IFRIC publiées le 16 avril 2009 ;

Les nouvelles normes et nouveaux amendements ci-dessous sont obligatoirement applicables par le groupe depuis le 1er juillet 2009, et ont eu un impact sur les états financiers consolidés :

- Amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers » (cet amendement a entraîné l'ajout de l'état du résultat global dans les présents états financiers consolidés, à la suite du compte de résultats consolidé) ;
- Amélioration de la norme IAS 40 « Immeubles de placement » publiée le 22 mai 2008 (cette amélioration a entraîné la fusion des rubriques « I.C. Immeubles de placement » et « I.D. Projets de développement » du bilan. Seule la rubrique « I.C. Immeubles de placement » subsiste désormais. Aedifica distingue, au sein de la rubrique « I.C. Immeubles de placement », d'une part, les immeubles de placement en exploitation et, d'autre part, les projets de développement) ;
- Norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » (cette nouvelle norme, remplaçant la norme IAS 14, n'a pas eu d'autre impact sur les états financiers consolidés qu'une adaptation des mentions en note annexe 3) ;
- Amendement à la norme IFRS 7 « Instruments financiers : information à fournir » (cette nouvelle norme, complétant la norme IAS 32, n'a pas eu d'autre impact sur les états financiers consolidés qu'un approfondissement des mentions en note annexe 33).

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 2010. Ces changements, que le groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants :

- Amélioration de 10 normes IFRS et 2 interprétations IFRIC publiées le 16 avril 2009 (applicables en partie pour Aedifica au 1<sup>er</sup> juillet 2010) ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Transactions intra-groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie » (applicable pour Aedifica au 1<sup>er</sup> juillet 2010) ;
- Amendement à la norme IFRS 1 « Exemption limitée de l'obligation de fournir des informations comparatives selon IFRS 7 pour les premiers adoptants » (non applicable pour Aedifica) ;
- Amendement à la norme IFRS 1 « Exemptions additionnelles pour les premiers adoptants » (non applicable pour Aedifica) ;
- Amendement à la norme IAS 32 « Classement des émissions de droits » (applicable pour Aedifica au 1<sup>er</sup> juillet 2010) ;
- Nouvelle norme IFRS 9 « Financial Instruments » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à l'interprétation IFRIC 14 « Prepayments of a Minimum Funding Requirement » (applicable pour Aedifica au 1<sup>er</sup> juillet 2011, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 19 « Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments » (applicable au 1<sup>er</sup> juillet 2010, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 24 « Related Party Disclosures » (applicable pour Aedifica au 1<sup>er</sup> juillet 2011, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amélioration de 6 normes IFRS et 1 interprétation publiées en mai 2010 (applicables en partie pour Aedifica au 1<sup>er</sup> juillet 2010, et en partie ultérieurement, sous réserve d'approbation par l'UE) ;

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

## **Note 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées**

Les principales méthodes comptables appliquées lors de la préparation des états financiers consolidés sont présentées ci-dessous. Ces méthodes ont été appliquées de manière cohérente à tous les exercices présentés.

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

### Principes de consolidation – Filiales

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

### I.A. Goodwill

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

### I.B. Immobilisations incorporelles

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, via la fusion par absorption d'une société immobilière ou par voie de scission partielle, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de renvoi, 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 telle que définie en section I.C.1.1. ci-dessus, la différence, après déduction de l'exit tax, est comptabilisée directement en capitaux propres : la différence négative entre juste valeur et valeur d'investissement sur la ligne « F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » des capitaux propres, et le solde sur la ligne « D. Réserve » des capitaux propres (et plus précisément sur la ligne « Réserves disponibles » présentée dans l'état de variation des capitaux propres).

### **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. 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 œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.
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'entreprise, les études techniques et les honoraires d'architecte (jusqu'au 30 juin 2006, seuls les frais externes d'architecte étaient activés ; depuis le 1er juillet 2006, l'activation concerne les frais internes et externes d'architecte). Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

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

### **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 qu'Aedifica procède à l'émission d'actions, l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en Bourse. Le prix d'émission ou de rachat sera basé sur cette évaluation. Aedifica n'est pas liée par cette évaluation, mais si celle-ci est inférieure au prix d'émission ou de rachat, elle doit en justifier la raison (dans le cadre d'un rapport spécial).

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque l'émission d'actions intervient dans les 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 Aedifica ou, le cas échéant, par une société de patrimoine contrôlée par Aedifica, ainsi que les biens immobiliers auxquels ces droits se rapportent ;
- les droits découlant des contrats en vertu desquels un ou plusieurs biens sont confiés en leasing immobilier à Aedifica ou, le cas échéant, à une société de patrimoine contrôlée par Aedifica, ainsi que le bien sous-jacent.

Ces évaluations sont contraignantes pour Aedifica en ce qui concerne l'établissement 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 l'expert, 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 réalisées sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice sous la rubrique « résultat sur le portefeuille » et ajoutées aux réserves disponibles 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.C.6. Projets de développement**

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

### I.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 ne porte pas sur 12 mois, les amortissements sont calculés en conséquence. Les valeurs résiduelles étant considérées comme négligeables, les amortissements couvrent la totalité de la valeur d'acquisition.

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

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

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 répond aux critères de la comptabilité de couverture selon IAS 39 et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres (rubrique « 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.

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

Les instruments de couverture qui ont une juste valeur négative répondent aux mêmes règles.

#### **I.F.2. Autres actifs financiers non courants**

Les actifs financiers disponibles à la vente sont évalués à la juste valeur (valeur de marché ou, si cela est impossible, valeur d'acquisition). Les mutations de juste valeur sont comptabilisées dans les capitaux propres (rubrique « 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 leur juste valeur.

#### II.C/D/E. Créances

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

#### II.G. Comptes de régularisation

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

#### I.A. et II.A. Provisions

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

#### II. B/D/E. Dettes

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

#### II.F. Comptes de régularisation

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 ».
- Commissions payées à des agents immobiliers et autres frais de transaction : les commissions relatives à la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la plus ou moins-value réalisée qui apparaît dans le résultat sur portefeuille. Les frais d'expertise immobilière et les frais d'expertise technique courants sont toujours comptabilisés en charges courantes.

#### Engagements et recours

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

### Assurance groupe

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

## Note annexe 3 : Secteurs opérationnels

### Note annexe 3.1 : Secteurs à présenter

Les secteurs opérationnels suivants ont été identifiés en application de la norme IFRS 8 (remplaçant la norme IAS 14 depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2009):

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

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du groupe et le reporting interne de la sicafi fourni au principal décideur opérationnel, tel que défini par IFRS 8. Les méthodes comptables présentées en note annexe 2 sont utilisées pour le reporting interne, et dès lors pour le reporting sectoriel ci-dessous.

Tous les produits proviennent de clients externes affectés au pays de résidence (Belgique) de la sicafi, et tous les actifs non courants sont situés dans le pays de résidence de la sicafi.

Chaque groupe d'entités qui se trouvent sous un contrôle commun est considéré comme un seul client dans le cadre de IFRS 8, les produits provenant des transactions avec ces clients doivent être mentionnés si ils dépassent 10% des produits de l'entité. Ceci concerne les neuf maisons de repos exploitées par Château Chenois Gestion SPRL, New Philip SA et Medibelge SA, dont les loyers représentent 26% des loyers totaux de l'exercice 2009/2010 (présentés dans le secteur « logement des seniors »), ainsi que les dix maisons de repos exploitées par le groupe SLG, dont les loyers représentent 13% de loyers totaux de l'exercice 2009/2010 (présentés dans le secteur « logement des seniors »). Les pourcentages comparatifs pour l'exercice précédent sont respectivement de 26% et de 10%. Les loyers mentionnés ici représentent le chiffre d'affaires réalisé par la sicafi sur la durée de l'exercice, et diffèrent des loyers contractuels (représentant la situation ponctuelle à la date de clôture d'un exercice) sur base desquels les analyses du rapport immobilier du présent rapport financier annuel sont réalisées (voir notamment section 3.7 et 3.8 du rapport immobilier).

### Note annexe 3.2 : Information sectorielle

	2010						Total
	Non meublés	Meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	
<b>RESULTAT SECTORIEL</b>							
I. Revenus locatifs	6 288	4 161	10 552	2 382	0	-77	23 306
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-56	-24	0	-3	0	0	-83
<b>Résultat locatif net</b>	<b>6 232</b>	<b>4 137</b>	<b>10 552</b>	<b>2 379</b>	<b>0</b>	<b>-77</b>	<b>23 223</b>
IV. Récupération de charges immobilières	24	0	0	0	0	0	24
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	589	16	105	49	0	0	759
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
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-589	-16	-105	-49	0	0	-759
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-62	-1 140	0	-1	-2	0	-1 205
<b>Résultat immobilier</b>	<b>6 194</b>	<b>2 997</b>	<b>10 552</b>	<b>2 378</b>	<b>-2</b>	<b>-77</b>	<b>22 042</b>
IX. Frais techniques	-363	-241	0	-7	-47	0	-658
X. Frais commerciaux	-291	-213	0	-1	0	0	-505
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-94	0	0	-10	0	0	-104
XII. Frais de gestion immobilière	-217	-304	0	-2	0	0	-523
XIII. Autres charges immobilières	-396	-443	0	-3	-11	0	-853
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1 361</b>	<b>-1 201</b>	<b>0</b>	<b>-23</b>	<b>-58</b>	<b>0</b>	<b>-2 643</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>4 833</b>	<b>1 796</b>	<b>10 552</b>	<b>2 355</b>	<b>-60</b>	<b>-77</b>	<b>19 399</b>
XIV. Frais généraux	-83	-14	0	-1	-2 521	77	-2 542
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	42	24	0	2	99	0	167
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4 792</b>	<b>1 806</b>	<b>10 552</b>	<b>2 356</b>	<b>-2 482</b>	<b>0</b>	<b>17 024</b>
<b>ACTIF SECTORIEL</b>							
Immeubles de placement en exploitation	112 919	47 075	204 958	58 088	-	-	423 040
Projets de développement	-	-	-	-	11 652	-	11 652
<b>Immeubles de placement</b>							<b>434 692</b>
Autres actifs	-	-	-	-	9 068	-	9 068
<b>Total actif</b>							<b>443 760</b>
<b>AMORTISSEMENTS SECTORIELS</b>	<b>-43</b>	<b>-278</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-34</b>	<b>0</b>	<b>-355</b>
<b>INVESTISSEMENTS SECTORIELS</b>							
Immeubles de placement en exploitation	0	7 296	41 690	23 416	-	-	72 402
Projets de développement	-	-	-	-	2 910	-	2 910
<b>Immeubles de placement</b>	<b>0</b>	<b>7 296</b>	<b>41 690</b>	<b>23 416</b>	<b>2 910</b>	<b>0</b>	<b>75 312</b>

Note annexe 3.2 : Information sectorielle

2009							
	Non meublés	Meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
<b>RESULTAT SECTORIEL</b>							
I. Revenus locatifs	6 407	4 661	9 737	2 322	0	-77	23 050
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-56	-31	0	-20	0		-107
<b>Résultat locatif net</b>	<b>6 351</b>	<b>4 630</b>	<b>9 737</b>	<b>2 302</b>	<b>0</b>	<b>-77</b>	<b>22 943</b>
IV. Récupération de charges immobilières	51	0	0	0	0	0	51
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1 137	30	56	90	0	0	1 313
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
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1 137	-30	-56	-90	0	0	-1 313
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-105	-1 168	0	-15	0	0	-1 288
<b>Résultat immobilier</b>	<b>6 297</b>	<b>3 462</b>	<b>9 737</b>	<b>2 287</b>	<b>0</b>	<b>-77</b>	<b>21 706</b>
IX. Frais techniques	-420	-233	0	-52	-68	0	-773
X. Frais commerciaux	-296	-256	0	-8	0	0	-560
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-167	0	0	-10	0	0	-177
XII. Frais de gestion immobilière	-239	-298	0	-7	0	0	-544
XIII. Autres charges immobilières	-344	-413	0	-6	-8	0	-771
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1 466</b>	<b>-1 200</b>	<b>0</b>	<b>-83</b>	<b>-76</b>	<b>0</b>	<b>-2 825</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>4 831</b>	<b>2 262</b>	<b>9 737</b>	<b>2 204</b>	<b>-76</b>	<b>-77</b>	<b>18 881</b>
XIV. Frais généraux	-82	-12	0	0	-2 559	77	-2 576
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	14	-3	0	1	5	0	17
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>4 763</b>	<b>2 247</b>	<b>9 737</b>	<b>2 205</b>	<b>-2 630</b>	<b>0</b>	<b>16 322</b>
<b>ACTIF SECTORIEL</b>							<b>0</b>
Immeubles de placement en exploitation	113 773	40 483	162 490	34 345	-	-	351 091
Projets de développement	-	-	-	-	5 195	-	5 195
<b>Immeubles de placement</b>							<b>356 286</b>
Autres actifs	-	-	-	-	12 156	-	12 156
<b>Total actif</b>							<b>368 442</b>
<b>AMORTISSEMENTS SECTORIELS</b>	<b>-2</b>	<b>-245</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-72</b>	<b>0</b>	<b>-319</b>
<b>INVESTISSEMENTS SECTORIELS</b>							
Immeubles de placement en exploitation	0	0	11 955	4 309	-	-	16 264
Projets de développement	-	-	-	-	1 793	-	1 793
<b>Immeubles de placement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 955</b>	<b>4 309</b>	<b>1 793</b>	<b>0</b>	<b>18 057</b>

## Note annexe 4 : Revenus locatifs

(x 1 000 €)	2010	2009
Loyers	23 249	22 922
Revenus garantis	31	113
Gratuités locatives	-13	-3
Indemnités de rupture anticipée de bail	39	18
<b>TOTAL</b>	<b>23 306</b>	<b>23 050</b>

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

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables requis par IAS 17

se base sur les hypothèses suivantes, extrêmement prudentes :

- Baux résidentiels (meublés) : aucun revenu à partir du 1er juillet 2010.
- Baux résidentiels (non meublés) : résiliation de tous les baux au 1er juillet 2010, avec en moyenne une indemnité de 1 mois et demi.
- Baux commerciaux et de bureaux : résiliation au prochain break possible, en moyenne après 1 an et demi.
- Baux à long terme (maisons de repos, hôtels) : pas d'inflation.

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

(x 1 000 €)	2010	2009
A un an au plus	19 537	15 888
A plus d'un an et moins de cinq ans	68 577	53 443
A plus de cinq ans	368 344	297 566
<b>TOTAL</b>	<b>456 458</b>	<b>366 897</b>

Les revenus locatifs ne comprennent pas de loyers conditionnels.

## Note annexe 5 : Charges relatives à la location

(x 1 000 €)	2010	2009
Loyers à payer sur locaux pris en location	-12	-12
Réductions de valeur sur créances commerciales	-71	-95
<b>TOTAL</b>	<b>-83</b>	<b>-107</b>

## Note annexe 6 : Récupération de charges immobilières

(x 1 000 €)	2010	2009
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	24	51
Récupération sur remises en état au terme du bail	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>24</b>	<b>51</b>

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

(x 1 000 €)	2010	2009
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	342	956
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	417	357
<b>TOTAL</b>	<b>759</b>	<b>1 313</b>

La diminution des refacturations de charges locatives exposées par le propriétaire fait suite à l'adaptation au cours de l'exercice 2009/2010 des contrats avec certains gestionnaires externes d'immeubles : les refacturations qui se faisaient par le passé au nom d'Aedifica sont maintenant faites en leur nom propre. Ceci se marque aussi dans la note annexe 9.

## Note annexe 8 : Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail

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

## Note annexe 9 : Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

(x 1 000 €)	2010	2009
Charges locatives exposées par le propriétaire	-342	-956
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-417	-357
<b>TOTAL</b>	<b>-759</b>	<b>-1 313</b>

La diminution des charges locatives exposées par le propriétaire fait suite à l'adaptation au cours de l'exercice 2009/2010 des contrats avec certains gestionnaires externes d'immeubles : les charges qui étaient par le passé au nom d'Aedifica sont maintenant exposées en leur nom propre. Ceci se marque aussi dans la note annexe 7.

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

(x 1 000 €)	2010	2009
Nettoyage	-255	-313
Energie	-323	-351
Amortissements du mobilier	-274	-246
Frais de personnel	-202	-188
Autres	-151	-190
<b>TOTAL</b>	<b>-1 205</b>	<b>-1 288</b>

## Note annexe 11 : Frais techniques

(x 1 000 €)	2010	2009
Frais techniques récurrents		
Réparations	-224	-295
Primes d'assurances	-51	-46
Frais de personnel	-200	-224
Entretiens	-146	-161
Honoraires experts	-37	-47
<b>TOTAL</b>	<b>-658</b>	<b>-773</b>

## Note annexe 12 : Frais commerciaux

(x 1 000 €)	2010	2009
Commissions d'agence	-278	-272
Marketing	-206	-250
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-16	-36
Autres	-5	-2
<b>TOTAL</b>	<b>-505</b>	<b>-560</b>

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

(x 1 000 €)	2010	2009
Charges	-104	-177
<b>TOTAL</b>	<b>-104</b>	<b>-177</b>

#### Note annexe 14 : Frais de gestion immobilière

(x 1 000 €)	2010	2009
Honoraires versés aux gérants (externes)	-116	-141
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-407	-403
<b>TOTAL</b>	<b>-523</b>	<b>-544</b>

#### Note annexe 15 : Autres charges immobilières

(x 1 000 €)	2010	2009
Précomptes immobiliers et autres taxes	-853	-771
<b>TOTAL</b>	<b>-853</b>	<b>-771</b>

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

#### Note annexe 16 : Frais généraux

(x 1 000 €)	2010	2009
Avocats/notaires	-63	-93
Auditeurs/experts-comptables	-46	-38
Experts immobiliers	-375	-395
IT	-116	-93
Assurances	-49	-51
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-66	-115
Administrateurs et management exécutif	-733	-677
Frais de personnel	-525	-455
Amortissements sur autres immobilisations	-81	-72
Taxes	-51	-180
Autres	-437	-407
<b>TOTAL</b>	<b>-2 542</b>	<b>-2 576</b>

Les taxes de 2010 comprennent un remboursement de 94 k€ relatif aux exercices antérieurs.

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

(x 1 000 €)	2010	2009
Récupérations de sinistres	15	49
Autres	152	-32
<b>TOTAL</b>	<b>167</b>	<b>17</b>

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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent, Aedifica n'a reconnu aucun résultat sur vente d'immeubles de placement.

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

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

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

(x 1 000 €)	2010	2009
Variations positives	4 070	3 131
Variations négatives	-5 334	-12 859
<b>TOTAL</b>	<b>-1 264</b>	<b>-9 728</b>
dont: immeubles de placement en exploitation	-1 183	-9 253
projets de développement	-81	-475

## Note annexe 21 : Revenus financiers

Les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts reçus par Aedifica résultant des dérivés présentés en note annexe 32 et détaillés en note annexe 33 ; les flux d'intérêts payés par Aedifica résultant de ces dérivés sont présentés en note annexe 22. Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés auxquelles la comptabilité de couverture est appliquée (13 k€, voir note annexe 33.2). La variation négative de la juste valeur de ces dérivés est mentionnée en note annexe 23

(x 1 000 €)	2010	2009
Intérêts perçus	204	373
Produits résultant d'instruments financiers de couverture	0	960
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	13	0
Autres	10	0
<b>TOTAL</b>	<b>227</b>	<b>1 333</b>

## Note annexe 22 : Charges d'intérêts

(x 1 000 €)	2010	2009
Intérêts nominaux sur emprunts	-2 078	-6 295
Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-5 827	-1 708
Intérêts incorporés dans le coût des actifs qualifiés	294	142
Autres charges d'intérêts	-2	-11
<b>TOTAL</b>	<b>-7 613</b>	<b>-7 872</b>

Les charges résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts payés par Aedifica résultant des dérivés présentés en note annexe 32 et détaillés en note annexe 33 ; les flux d'intérêts reçus par Aedifica résultant de ces dérivés sont présentés en note annexe 21. Les variations de juste valeur de ces dérivés comptabilisées en résultat sont mentionnées en note annexe 21 (variations positives) et en note annexe 23 (variations négatives).

## Note annexe 23 : Autres charges financières

(x 1 000 €)	2010	2009
Frais bancaires et autres commissions	-334	-288
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-5 181	-8 604
Autres	-5	-8
<b>TOTAL</b>	<b>-5 520</b>	<b>-8 900</b>

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation négative de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés (présentés en note annexe 32 et détaillés en note 33) qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture (-4.868 k€) ainsi que la partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés auxquelles la comptabilité de couverture est appliquée (-313 k€, voir note annexe 33.2). La variation positive de la juste valeur de ces dérivés est mentionnée en note annexe 21.

## Note annexe 24 : Impôts des sociétés

(x 1 000 €)	2010	2009
Société-mère		
Résultat avant impôt	2 855	-8 634
Effet du régime fiscal des sicafi	-2 855	8 634
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	192	149
Impôt au taux de 33,99%	-65	-51
Régularisation d'impôt de l'année précédente	1	3
Sous-total	-64	-48
Filiales	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-64</b>	<b>-48</b>

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.

## Note annexe 25 : Exit tax

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

## Note annexe 26 : Résultat par action

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

	2010	2009
Résultat net (part du groupe) (x 1 000 €)	2 790	-8 893
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	4 642 422	4 508 037
EPS de base (en €)	0,60	-1,97
EPS dilué (en €)	0,60	-1,97

Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour déterminer le niveau du dividende proposé. Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 est le résultat net (part du groupe) après exclusion des variations de juste valeur des immeubles de placement et des instruments financiers de couverture. La définition du résultat hors IAS 39 et IAS 40 peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes.

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1 000 €)	2010	2009
Résultat net (part du groupe)	2 790	-8 893
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 20)	1 264	9 728
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	0	0
Moins : Variations positives de la juste valeur des actifs financiers (voir note annexe 21)	-13	0
Plus : Variations négatives de la juste valeur des actifs financiers (voir note annexe 23)	5 181	8 604
<b>Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées)</b>	<b>9 222</b>	<b>9 439</b>
Plus : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	0	0
<b>Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (après plus-values réalisées)</b>	<b>9 222</b>	<b>9 439</b>
Dénominateur* (en actions)	4 641 932	4 507 866
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées - en €)	1,99	2,09
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (après plus-values réalisées - en €)	1,99	2,09

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

## Note annexe 27 : Goodwill

(x 1 000 €)	2010	2009
Valeur brute au début de l'exercice	1 856	1 856
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>1 856</b>	<b>1 856</b>
Mouvements de l'exercice	0	0
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>1 856</b>	<b>1 856</b>
dont : valeur brute	1 856	1 856
pertes de valeur cumulées	0	0

Le goodwill provient de l'acquisition de 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 6%. 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 (5 ans). Des extrapolations sont utilisées pour les périodes non couvertes par les plans à long terme. Ces extrapolations sont basées sur les taux de croissance moyens à long terme de 1,9%, correspondant à l'inflation attendue.

Les flux de trésorerie futurs sont des estimations sujettes à révision dans les exercices ultérieurs, en fonction de l'adaptation des hypothèses. Les principales hypothèses pertinentes pour valider la valeur du goodwill comprennent les taux d'intérêt à long terme et d'autres données de marché. 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.

## Note annexe 28 : Immobilisations incorporelles

(x 1 000 €)	2010	2009
Valeur brute au début de l'exercice	251	239
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-143	-84
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>108</b>	<b>155</b>
Entrées: éléments acquis séparément	15	13
Amortissements	-63	-60
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>60</b>	<b>108</b>
dont : valeur brute	267	251
amortissements et pertes de valeur cumulées	-207	-143

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».

## Note annexe 29 : Immeubles de placement

(x 1 000 €)	Immeubles de placement en exploitation	Projets de développement	TOTAL
<b>VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2008</b>	<b>344 067</b>	<b>3 279</b>	<b>347 346</b>
Acquisitions	16 264	1 793	18 057
Activation des charges d'intérêt	0	142	142
Activation de frais de personnel	0	21	21
Activation d'autres dépenses	491	866	1 357
Mise en exploitation	410	-410	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	-9 253	-475	-9 728
Autres prise en résultat	0	-21	-21
Transferts en capitaux propres	-888	0	-888
<b>VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2009</b>	<b>351 091</b>	<b>5 195</b>	<b>356 286</b>
<b>VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2009</b>	<b>351 091</b>	<b>5 195</b>	<b>356 286</b>
Acquisitions	72 402	2 910	75 312
Activation des charges d'intérêt	0	294	294
Activation de frais de personnel	0	42	42
Activation d'autres dépenses	482	5 028	5 510
Mise en exploitation	1 736	-1 736	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	-1 183	-81	-1 264
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-1 488	0	-1 488
<b>VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2010</b>	<b>423 040</b>	<b>11 652</b>	<b>434 692</b>

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

L'entrée en vigueur le 1er juillet 2009 de l'amendement à la norme IAS 40 publié en mai 2008 entraîne la fusion des rubriques «I.C. Immeubles de placement» et «I.D. Projets de développement» du bilan. Seule la rubrique «I.C. Immeubles de placement» subsiste désormais. Aedifica distingue, au sein de la rubrique «I.C. Immeubles de placement», d'une part, les immeubles de placement en exploitation et, d'autre part, les projets de développement.

Les projets de développement sont détaillés dans le rapport immobilier du rapport financier annuel 2009/2010.

## Note annexe 30 : Projets de développement

Cette note annexe est devenue sans objet depuis l'introduction de l'amélioration de la norme IAS 40 «Immeubles de placement» (voir notes annexes 2.1 et 29).

## Note annexe 31 : Autres immobilisations corporelles

(x 1 000 €)	2010	2009
Valeur brute au début de l'exercice	2 589	2 509
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-881	-622
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>1 708</b>	<b>1 887</b>
Entrées	478	80
Amortissements	-292	-259
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>1 894</b>	<b>1 708</b>
dont : valeur brute	3 067	2 589
amortissements et pertes de valeur cumulées	-1 173	-881

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

## Note annexe 32 : Actifs financiers non courants et autres passifs financiers non courants

(x 1 000 €)	2010	2009
Créances		
Cautionnements	0	0
Autres créances non courantes	584	3 179
Actifs disponibles à la vente		
Participations dans les entreprises liées (voir note annexe 50)	0	0
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	0
Autres actifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	0
<b>TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>584</b>	<b>3 179</b>
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-12 285	-7 418
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-9 553	-6 120
<b>TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS</b>	<b>-21 838</b>	<b>-13 538</b>

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

Les actifs et passifs à la juste valeur via le résultat sont constitués des instruments de couvertures de type « multi-callable swaps » pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 ne peut pas être appliquée. Ils participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Les autres instruments de couverture, qu'ils soient actifs ou passifs, répondent aux critères de IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture. Les flux d'intérêts générés par toutes les couvertures, ainsi que les variations de juste valeur prises en résultat, sont mentionnés en notes annexes 21, 22 et 23.

## Note annexe 33 : Instruments de couverture

### 1. Cadre général :

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

Analyse au 30 juin 2009 :

Instrument	Montant notionnel (x 1 000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture sans marge (en %)	Juste valeur (x 1 000 €)
IRS	50 000	2/05/2006	3	5	-	3,41	-1 682
IRS	25 000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-1 318
IRS	25 000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-1 383
IRS*	11 000	30/03/2010	3	32	-	4,61	-860
Multi-callable IRS*	33 679	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-4 074
Multi-callable IRS	15 000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	-1 311
Multi-callable IRS	12 000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	-1 219
Multi-callable IRS	8 000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	-814
IRS	12 000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-877
<b>Total</b>	<b>191 679</b>						<b>-13 538</b>

Analyse au 30 juin 2010 :

Instrument	Montant notionnel (x 1 000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture sans marge (en %)	Juste valeur (x 1 000 €)
IRS	50 000	30/06/2010	3	3	-	2,21	-1 294
IRS	25 000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-2 812
IRS	25 000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-1 548
IRS*	11 000	1/11/2010	3	32	-	4,79	-2 707
Multi-callable IRS*	32 696	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-7 000
Multi-callable IRS	15 000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	-2 023
Multi-callable IRS	12 000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	-1 950
Multi-callable IRS	8 000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	-1 312
IRS	12 000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-1 192
<b>TOTAL</b>	<b>190 696</b>						<b>-21 838</b>

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

(x 1 000 €)	2010	2009
<b>Partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés</b>		
En début d'exercice	-5 789	4 832
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-6 555	-10 088
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	3 423	-533
Transfert au compte de résultats au titre de couvertures déqualifiées	0	0
<b>EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>-8 921</b>	<b>-5 789</b>

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1er juillet 2010 et le 31 juillet 2043.

(x 1 000 €)	2010	2009
<b>Partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés</b>		
En début d'exercice	-331	205
Variation de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés (voir note annexe 21)	-301	-536
<b>EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>-632</b>	<b>-331</b>

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

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 (-3.132k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 7p27A. La partie inefficace (soit une charge nette de 301k€ se ventilant en une charge brute de 313 k€ et un produit brut de 13k€), au sens de la norme IAS 39, se retrouve dans le résultat financier. Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en notes annexes 21 et 22.

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

Outre la charge nette de 301 k€ citée dans le dernier tableau ci-dessus, le résultat financier comprend une charge de 4.868 k€ (30 juin 2009 : 8.068k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, c'est-à-dire les multi-callable IRS dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée. Ces dérivés sont des dérivés « de niveau 2 » au sens de IFRS 7p27A.

Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en notes annexes 21 et 22, tandis que les variations de juste valeur prises en résultat sont mentionnées en notes annexes 21 et 23.

## 4. Sensibilité

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des interest rate swaps pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 593k€ (534k€ au 30 juin 2009). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des multi-callable interest rate swaps (pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée) ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent une option vendue, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » des multi-callable interest rate swaps à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 734k€ (573k€ au 30 juin 2009) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.

## Note annexe 34 : Créances commerciales

(x 1 000 €)	2010	2009
<b>CRÉANCES COMMERCIALES – VALEUR NETTE</b>	<b>1 529</b>	<b>1 086</b>

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

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives constituées (2010 : 11,9 millions € ; 2009 : 9,2 millions €) par les locataires pour couvrir leurs engagements. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

	2010	2009
Echues	523	561
Non échues	1 121	662
Réductions de valeur	-115	-137
Valeur comptable	1 529	1 086

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

	2010	2009
Au début de l'exercice	-137	-79
Dotations	-118	-97
Utilisations	89	37
Reprises	51	1
Fusions	0	1
Au terme de l'exercice	-115	-137

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

(x 1 000 €)	2010	2009
Créances fiscales	1 532	2 766
Autres	253	108
<b>TOTAL</b>	<b>1 785</b>	<b>2 874</b>

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

## Note annexe 36 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1 000 €)	2010	2009
Valeurs disponibles	880	952
<b>TOTAL</b>	<b>880</b>	<b>952</b>

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Les montants présents au 30 juin 2010 et au 30 juin 2009 étaient disponibles à vue. En cours d'exercice, des placements à court terme peuvent être constitués, généralement pour des périodes d'une semaine à un mois.

## Note annexe 37 : Comptes de régularisation

(x 1 000 €)	2010	2009
Revenus immobiliers courus non échus	172	187
Charges immobilières payées d'avance	248	206
Autres	60	0
<b>TOTAL</b>	<b>480</b>	<b>393</b>

## Note annexe 38 : Capitaux propres

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5% des actions, sont mentionnés ci-dessous (conformément aux déclarations reçues par la société au 30 juin 2010 - voir aussi «Aedifica en Bourse», section 3) :

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	Fraction du capital (en %)
Banque Degroof SA (via Degroof Holding Luxembourg SA)	549 760	10,92
Région flamande (via LRM SA)	325 202	6,46
Jubeal Fondation	320 850	6,37
SAK TIKVA & OCHER	287 275	5,71
Degroof Global Sicav (DGS)	279 567	5,55

Le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté
Situation au début de l'exercice précédent	4 438 918	103 794
Augmentations de capital	140 129	5 600
Situation à la clôture de l'exercice précédent	4 579 047	109 394
Augmentations de capital	454 291	18 389
Situation à la clôture de l'exercice	5 033 338	127 783

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

Sur les 5.033.338 actions émises au 30 juin 2010, 4.579.047 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels. 454.291 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2009/2010, qui aura lieu en octobre 2010. 129.110 de ses actions donneront droit au dividende à partir du 30 décembre 2009, 51.350 de ces actions donneront droit au dividende à partir du 30 juin 2010 et 273.831 de ces actions donneront droit au dividende à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2010. Toutes ces actions doivent rester nominatives jusqu'à la date de leur admission à la cotation.

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport financier annuel 2009/2010. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées, sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées et chacune des actions confère un droit de vote.

Aedifica SA détient 1.988 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 83,85 millions € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Après les opérations réalisées le 30 juin 2010, ce montant s'élève encore à 73,70 millions €. 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 disponibles (statutaires) pour l'application de l'article 617 du Code des sociétés s'élèvent à :

	2010	2009
Réserves disponibles au sens de l'article 617 du Code des sociétés	35 814	46 150

Celles-ci s'obtiennent par l'addition dans les comptes statutaires du montant des actions propres (-135 k€), des réserves disponibles (53.123 k€), du résultat de l'exercice (2.792 k€), de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-10.714 k€) et de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (-9.252 k€).

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 1,82 € par action, soit un dividende total de 8 448 k €.

Aedifica entend le capital au sens de IAS 1 comme la somme des capitaux propres et des dettes financières non courantes. Le niveau de ce capital est suivi sur base du ratio d'endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 21 juin 2006 (voir note annexe 52), qui ne peut excéder 60% en vertu des conventions bancaires en place (voir notes annexes 40 et 44). Ce capital est géré de manière à permettre au groupe de poursuivre ses activités sur base d'une continuité d'exploitation et de financer sa croissance.

## Note annexe 39 : Provisions

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

## Note annexe 40 : Dettes financières

(x 1 000 €)	2010	2009
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	230 325	176 285
<b>TOTAL</b>	<b>230 325</b>	<b>176 285</b>

Aedifica dispose de lignes de crédit bancaire (présentées en dettes financières non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par cinq banques (club deal de 210 millions € regroupant BNP Paribas Fortis, ING, la Banque LBLux et la Banque Degroof d'une part, crédit bilatéral de 30 millions € accordé par KBC Bank d'autre part). De plus, depuis le 6 août 2010, Aedifica dispose d'une ligne de crédit bilatérale supplémentaire de 30 millions €, accordée par BNP Paribas Fortis. Dans le cadre de ces crédits, Aedifica peut utiliser jusqu'à 270 millions € suivant ses besoins dans le cadre d'acquisitions d'immeubles, pour autant que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 ne dépasse pas 60%, que la juste valeur des actifs immobiliers en exploitation à vocation de maison de repos ne dépasse pas 63% du total de l'actif, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en € pour une durée de 1, 3 ou 6 mois, à un taux fixé par rapport au taux euribor correspondant prévalant au moment du tirage. Au 30 juin 2010, les montants sont tirés à 1 mois. Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise, s'est élevé, au cours de l'exercice, à 4,1 % après activation des intérêts intercalaires (3,9% en 2008/2009) ou à 4,2 % avant activation des intérêts intercalaires (4,0% en 2008/2009). 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 ; un mandat hypothécaire lié à une acquisition subsiste néanmoins (voir note annexe 45.2.2). La ligne de crédit bilatérale accordée par KBC Bank arrivera à échéance le 31 mars 2013. Le club deal, qui devait arriver à échéance le 29 mai

2011, a fait l'objet d'un refinancement dont les conditions essentielles ont été arrêtées le 30 juin 2010 (« binding term sheet »), qui a porté son échéance au 23 juillet 2012 (60 millions €) et au 23 juillet 2013 (150 millions €).

La dette financière nette est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour évaluer son endettement. La dette financière nette se définit comme la somme des dettes financières courantes et non courantes, déduction faite de la trésorerie et des équivalents de trésorerie. La dette financière nette n'incorpore pas la juste valeur des dérivés liés à l'endettement. La définition de la dette financière nette peut être différente de celle d'autres concepts portant la même appellation dans les états financiers d'autres groupes. La dette financière nette ne constitue pas un élément du calcul du ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006.

(x 1 000 €)	2010	2009
Dettes financières	230 325	176 285
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-880	-952
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>	<b>229 445</b>	<b>175 333</b>

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

(x 1 000 €)	2010	2009
Exit tax	1 049	429
Autres		
Fournisseurs	3 639	1 770
Engagements de rénovation	0	0
Locataires	1 082	759
Impôts	2 791	600
Rémunérations et charges sociales	435	430
Dividendes des exercices précédents	38	29
<b>TOTAL</b>	<b>9 034</b>	<b>4 017</b>

La majeure partie des dettes commerciales et autres dettes courantes (appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39, à l'exclusion des impôts couverts par IAS 12 et des rémunérations et charges sociales couvertes par IAS 19) devrait être réglée dans les 12 mois. Leur valeur comptable constitue une approximation de leur juste valeur.

#### Note annexe 42 : Comptes de régularisation

(x 1 000 €)	2010	2009
Revenus immobiliers perçus d'avance	157	171
Charges financières courues non échues	1 001	987
Autres charges à imputer	645	729
<b>TOTAL</b>	<b>1 803</b>	<b>1 887</b>

## 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 compte de résultats de la manière suivante :

(x 1 000 €)	2010	2009
Frais de nettoyage (voir note annexe 10)	-202	-188
Frais techniques (voir note annexe 11)	-200	-224
Frais commerciaux	-31	-82
Frais généraux (voir note annexe 16)	-525	-455
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 14)	-407	-403
Frais activés	-42	-21
<b>TOTAL</b>	<b>-1 407</b>	<b>-1 373</b>

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

	2010	2009
Non meublé	3	4
Meublé	12	9
Non attribuable	11	12
<b>TOTAL</b>	<b>26</b>	<b>25</b>

## Note annexe 44 : Gestion des risques financiers

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

### 1. Structure de la dette

Au 30 juin 2010, le ratio d'endettement consolidé d'Aedifica, tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006, s'élevait à 54 % (2009 : 49%). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65% du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement théorique supplémentaire consolidée de 49 millions € à actif constant, et de 140 millions € à actif variable. Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 17% avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum.

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de 1 million € au 30 juin 2010.

Aedifica n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers ; un mandat hypothécaire lié à une acquisition subsiste néanmoins (voir note annexe 45.2.2).

### 2. Risque de liquidité

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

Au 30 juin 2010, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit (club deal de 210 millions € regroupant BNP Paribas Fortis, ING, la Banque LBLux et la Banque Degroof d'une part, crédit bilatéral de 30 millions € accordé par KBC Bank d'autre part) à concurrence de 230 millions € (2009 : 176 millions €) sur un total de 240 millions €.

Le club deal, qui devait arriver à échéance le 29 mai 2011, a fait l'objet d'un refinancement (voir notes annexes 40 et 49) dont les conditions essentielles ont été arrêtées le 30 juin 2010 (« binding term sheet »), qui a porté son échéance au 23 juillet 2012 (60 millions €) et au 23 juillet 2013 (150 millions €). Après prise en compte du crédit bilatéral de 30 millions € accordé le 6 août 2010 par BNP Paribas Fortis (voir notes annexes 40 et 49), le solde disponible, à savoir 40 millions €, est suffisant pour financer les besoins à court terme de la sicafi et les projets existants d'ici à octobre 2011.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des sicafi, et du type de biens dans lequel Aedifica investit, le risque de non-renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est, sauf imprévu, faible, même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, en cas de détérioration des conditions de marché par rapport à celles qui prévalaient lors de la conclusion des dernières conventions de crédit (mars et juin 2010), un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes est possible.

Par ailleurs, la société est exposée à un risque de liquidité qui résulterait d'un manque de trésorerie dans l'hypothèse de la résiliation de ses contrats de financement. La société est en effet exposée au risque que ses contrats de financement soient annulés, renégociés, résiliés ou entraînent une obligation de remboursement anticipé au cas où elle ne respecterait pas les engagements qu'elle a pris lors de la signature de ces contrats. Ces engagements sont conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits et prévoient notamment que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 ne dépasse pas 60%. En outre, la société est exposée au risque de devoir rembourser ses contrats de financement de manière anticipée en cas de changement de contrôle, en cas de manquement à ses obligations et, plus généralement, en cas de situation de défaut visée par ces contrats. Bien que sur la base de l'information en sa possession et des prévisions pouvant raisonnablement être établies sur cette base, la société n'ait pas, à ce jour, connaissance d'éléments qui lui permettraient de conclure qu'un ou plusieurs de ces engagements pourraient ne pas être respectés dans le futur prévisible, le risque de non-respect des engagements ne peut être exclu.

Au 30 juin 2010, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, payables en juillet 2010, se composent de 230 millions € de capital et de 221 k€ d'intérêts (2009: 176 millions € de capital et 226 k€ d'intérêts, payables le 8 juillet 2009).

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

Au 30 juin 2010 (x 1 000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de 5 ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-2 713	-5 699	-2 530	-10 942
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2 329	-6 189	-4 287	-12 805
<b>Au 30 juin 2009 (x 1 000 €)</b>				
Au 30 juin 2009 (x 1 000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de 5 ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3 032	-4 015	-209	-7 256
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2 151	-3 262	-102	-5 515

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

### 3. 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 sur la partie non couverte de la dette. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt (qui s'est matérialisé de 2006 à l'automne 2008), Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60% au moins de son endettement financier existant ou hautement probable.

Cette politique est justifiée par le fait qu'une augmentation des taux d'intérêts nominaux sans accroissement simultané de l'inflation implique une augmentation des taux d'intérêt réels qui ne peut pas être compensée par une augmentation des revenus locatifs sous

l'effet de l'indexation. De plus, en cas d'accroissement de l'inflation, on constate un décalage dans le temps entre la hausse des taux d'intérêt nominaux et l'indexation des revenus locatifs. Lorsque la courbe des taux est suffisamment plate (c'est-à-dire lorsque les taux d'intérêt varient peu en fonction de l'échéance), Aedifica cherche à se protéger sur de plus longues périodes, en accord avec son horizon d'investissement.

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 25 points de base en 2010/2011 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 0,6 million € au 30 juin 2011.

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 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. Les couvertures sont conclues pour des longues périodes ; nonobstant, les conventions (conformes aux pratiques du marché) conclues avec les banques contreparties prévoient que certains événements sont susceptibles de mettre fin aux couvertures ou d'initier la constitution de sûretés (notamment en liquidités) au bénéfice desdites banques.

La variation de la courbe des taux d'intérêt a un impact limité sur la charge future des dettes, dans la mesure où minimum 60% de l'endettement est couvert par des interest rate swaps (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe. Toute variation de la courbe des taux d'intérêt aurait par ailleurs une influence sur la juste valeur des interest rate swaps en contrepartie du résultat et/ou des capitaux propres (poste «G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers»). Une analyse de sensibilité est fournie en note annexe 33.

#### **4. Risque de contrepartie bancaire**

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

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

Aedifica est en relation d'affaires avec 5 banques mentionnées plus haut (voir section 2). Les banques contreparties des instruments de couverture sont, par ordre d'importance, ING et BNP Paribas Fortis.

#### **5. Risque de change**

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

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

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

du statut de sicafi, telles que la limitation du taux d'endettement par exemple) et conventionnelles (respect des engagements vis-à-vis des banques par exemple), ainsi que la performance de la société.

## Note annexe 45 : Eléments éventuels et engagements

### 1. Engagements

Aucune des valeurs d'acquisition mentionnées dans cette section ne dépasse la valeur d'investissement estimée par l'expert indépendant d'Aedifica (au moment de la conclusion du contrat faisant naître l'engagement).

#### 1.1 Extension du Klooster Hotel à Louvain

Aedifica a signé un contrat cadre avec le groupe Martin's Hotels portant sur l'extension du Klooster Hotel à Louvain pour un budget de maximum 12 millions €. Les travaux de construction sont en cours.

#### 1.2. Media Gardens (phase A) à Schaerbeek

Aedifica a signé un accord de principe avec Atenor Group, soumis à des conditions qui sont toutes réalisées depuis juillet 2009. Cet accord porte sur l'acquisition d'une société qui sera le propriétaire de la phase A du projet Media Gardens le long de la chaussée de Louvain à Schaerbeek (construction de 75 appartements, 4 commerces, un espace pour profession libérale et 72 parkings). La valeur d'acquisition de l'immeuble est estimée à 14,1 millions €. Les travaux de construction sont en cours.

#### 1.3 Citadelle de Dinant, nouvelle maison de repos à Dinant

Aedifica a signé un accord de principe avec le groupe Armonea portant sur l'acquisition d'un terrain à Dinant et à la construction d'une maison de repos de 74 lits qui fera l'objet d'un bail emphytéotique avec une société du groupe Armonea. La valeur d'acquisition est estimée à 6,7 millions €. Le terrain a été acquis et le permis d'urbanisme a été délivré.

#### 1.4 Extension de la maison de repos Résidence Exclusiv à Evere

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos Exclusiv (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 3,2 millions €. Les travaux de construction sont en cours.

#### 1.5 Extension de la maison de repos Séniorie Mélopée à Molenbeek-Saint-Jean

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos Mélopée (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 0,8 million €. Les travaux de construction sont en cours.

#### 1.6 Rénovation et extension de la maison de repos Au Bon Vieux Temps à Mont-Saint-Guibert

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos Au Bon Vieux Temps (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 1,6 million €. L'exécution de cet engagement est soumis à des conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

#### 1.7 Extension de la maison de repos Logis de Famenne à Wanlin

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos Logis de Famenne (faisant partie du groupe Armonea), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 1,5 million €. L'exécution de cet engagement est soumis à des conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

#### 1.8 Extension de la maison de repos Seniorerie La Pairelle à Wépion (Namur)

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos La Pairelle (faisant partie du groupe Armonea), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 7,8 million €. Les travaux de construction sont en cours.

### 1.9 Gaerveld Hasselt, nouvelle maison de repos à Hasselt

Aedifica a signé un accord, soumis à des conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées, portant sur l'acquisition de la société All In Construct SA, qui sera le propriétaire d'une nouvelle maison de repos située à Hasselt, Runkstersteenweg, actuellement en voie de construction (avec initialement une capacité de 100 lits MR agréés + 3 lits court séjour + 8 flats de résidence-services) . Le permis d'urbanisme a été délivré le 21 août 2008. Les travaux de construction sont en cours. La valeur d'acquisition de l'immeuble est actuellement estimée à 9,5 millions €, sous réserve d'un ajustement du prix au cas où des lits supplémentaires seraient accordés au projet. Dans ce dernier cas, la valeur d'acquisition pourrait être de maximum 11,3 millions €. L'acquisition de la totalité du capital de la société All In Construct SA se fera en principe, d'une part, par voie d'achat en espèces des titres de la société et, d'autre part, par l'apport en nature d'une partie des actions de la société (pour un montant de 1,8 million €) contre de nouvelles actions Aedifica qui seront émises au cours de Bourse moyen des 30 jours précédant l'apport. Celles-ci seront entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale.

### 1.10 Extension de la maison de repos De Edelweis à Begijnendijk

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos De Edelweis (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 2,5 millions €. L'exécution de cet engagement est soumis à des conditions suspensives qui ne sont pas encore toutes réalisées.

### 1.11 Extension de l'hôtel Eburon à Tongres

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de l'hôtel Eburon (faisant partie du groupe Different Hotel Group), à financer l'extension de l'hôtel, et en particulier la rénovation des arches existantes, pour un budget de maximum 1 million €. L'exécution de cet engagement est soumis à des conditions suspensives qui ne sont pas encore toutes réalisées.

### 1.12 Compléments de prix (« earn out »)

Dans certains cas d'acquisition de maisons de repos, une partie du prix d'acquisition a été déterminée en fonction d'un événement futur et incertain, comme par exemple le nombre de lits agréés supplémentaires ou une augmentation du loyer après l'extension de ladite maison de repos, et pourrait donc résulter en un paiement futur d'un supplément de prix (« earn out »).

## **2. Passifs éventuels**

### 2.1 Conventions de crédit

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

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

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

Dans le cadre de la scission partielle ayant donné lieu à l'acquisition de l'hôtel Eburon, un mandat hypothécaire sur ledit hôtel a dû être maintenu. Afin de compenser les risques potentiels pour la sicafi d'une éventuelle conversion de ce mandat hypothécaire par son bénéficiaire, le cédant a constitué dans les mains d'un cabinet d'avocat un dépôt bloqué de 865 k€ en faveur de la sicafi.

## **3. Actifs éventuels**

### 3.1 Garantie de revenus locatifs

Aedifica ne bénéficie de garanties de revenus locatifs pour aucun de ses immeubles actuels. Dans le cadre de la future commercialisation de l'immeuble Media Gardens à Schaerbeek, une garantie de revenus locatifs a été négociée qui sera d'application pour une période de 9 mois après la réception provisoire de l'immeuble.

### 3.2 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

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

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 à 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 Hotel Martin's Brugge : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 4<sup>ème</sup> rang à concurrence de 25k € et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230k€ en principal sur le bien dénommé « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87;
- immeuble Klooster Hotel à Louvain : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 6<sup>ème</sup> rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire en 11<sup>ème</sup> rang à concurrence de 450k€ sur le bien dénommé « Château du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87 ;
- immeubles Ecu, Eburon, Carbon et Eurotel : les engagements de chaque emphytéote sont également couverts par une caution de la part des emphytéotes des autres immeubles concernés.

### 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 :

- 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, Tervueren 103, Louis Hap 128, Royale 35 : un compte bancaire bloqué au profit d'Aedifica de 0,1 million € à libérer au plus tard le 1er septembre 2011 ;
- immeuble Ring : des garanties bancaires de 0,5 million € à libérer en différentes tranches dont une tranche de 0,3 million € le 28 juillet 2009 et l'autre tranche au plus tard le 31 mars 2013;
- 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 engagées à maintenir pour une période de trois ans des immobilisations financières de minimum 5,0 millions € pour couvrir leurs engagements vis-à-vis d'Aedifica ;
- immeuble Résidence du Golf : une garantie bancaire de 0,3 million € à libérer au plus tard le 31 décembre 2012 ;
- immeubles Les Charmes en Famenne et Logis de Famenne : une garantie bancaire de 0,5 million € à libérer en différentes tranches au plus tard le 30 juillet 2011 ;
- immeuble de résidence-services Gaerveld : un gage sur les actions de la société Aedifica dont la société Home est titulaire, équivalent à 0,4 million €, à libérer en différentes tranches au plus tard en septembre 2011 ; un engagement des actionnaires de la société Home à conserver toutes les actions de Home pendant une période de 5 ans, à gérer ladite société en bon père de famille pendant une période de 5 ans et à mettre à la disposition de Home les fonds nécessaires afin qu'elle puisse faire face à ses engagements vis-à-vis d'Aedifica ;
- immeubles Freesias et Héliotropes : un gage sur des actions Aedifica équivalent à 0,7 million €, à libérer en au plus tôt en mars 2015 ;
- immeuble Bois de la Pierre : un gage sur des actions Aedifica équivalent à 0,25 million €, à libérer en différentes tranches et au plus tard au 30 juin 2013.

## **4. Autres**

### 4.1 Immeuble Résidence Palace

Dans le cadre de la vente d'une parcelle de terrain liée à l'immeuble Résidence Palace, bloc E, Aedifica a obtenu le droit d'acquérir 6 emplacements de parkings à développer sur un terrain contigu.

### 4.2 Diverses options

- Emphytéoses relatives aux maisons de repos et aux hôtels : Dans certains cas, Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation ou d'achat aux emphytéotes. Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses accordées aux exploitants de maisons de repos.

- Options de ventes et d'achats portant sur des terrains nus (dans le cadre de l'extension de certaines maisons de repos) : Dans certains cas Aedifica a consenti des options à des tiers portant sur la vente de terrains et/ou Aedifica est titulaire d'options permettant de vendre ces terrains (au cas où ces terrains ne seraient finalement pas utilisés pour les extensions envisagées de certaines maisons de repos).
- Option d'achat portant sur le terrain et les constructions : Aedifica est le titulaire d'une option qui permet d'acheter dans certains cas le terrain et les constructions de la maison de repos Gaerveld actuellement en voie de construction à Hasselt.

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

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

### Acquisitions

Nom	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles* (x 1 000 €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
Freesias	Immeubles à appartements meublés	4 950	-	30/12/2009	Apport en nature
Corbais 18	Hôtels et autres	366	-	25/02/2010	Acquisition d'immeuble
35 Invest	Immeubles à appartements meublés	2 350	0807.959.025	1/03/2010	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Immo Résidence du Plateau	Logement des seniors	18 885	0451.403.653	17/03/2010	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Wegodit	Logement des seniors	7 820	0880.835.719	17/03/2010	Acquisition de titres et fusion ultérieure
De Edelweis	Logement des seniors	8 486	0442.548.741	1/04/2010	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Carbon	Hôtels et autres	8 000	0877.701.926	30/06/2010	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
Eburon	Hôtels et autres	5 750	0882.142.843	30/06/2010	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
Eurotel	Hôtels et autres	5 188	0882.145.021	30/06/2010	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
Hotel Ecu	Hôtels et autres	3 100	0439.779.687	30/06/2010	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
Bois de la Pierre	Logement des seniors	5 800	0427.235.906	30/06/2010	Acquisition de titres
Carlinvest	Hôtels et autres	2 200	0434.532.680	30/06/2010	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
<b>TOTAL</b>		<b>72 895</b>			

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

\*\* et d'intégration en résultat.

Toutes ces opérations sont détaillées dans le rapport de gestion.

## Note annexe 47 : Transactions avec la Banque Degroof et ses filiales

La Banque Degroof (et ses filiales) est un fondateur et un actionnaire important d'Aedifica. La Banque Degroof n'est pas considérée comme une partie liée au sens de IAS 24 et du Code des sociétés. En tant que banque dépositaire, elle tombe cependant dans le champ d'application de l'article 24 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995. Les transactions avec la Banque Degroof (et ses filiales) sont présentées ci-dessous.

(x 1 000 €)	2010	2009
Banque Degroof - Degroof Corporate Finance		
Montant des transactions réalisées durant l'exercice		
Commissions de négociation*	0	137
Commission de participation dans le club deal	100	100
Intérêts sur club deal	259	798
Autres services	65	65
Solde créditeur au 30 juin		
Club deal	26 230	22 344
Fournisseurs	3	0

\* Commissions contractuelles calculées sur base d'un pourcentage de la valeur d'immeubles entrant dans le patrimoine d'Aedifica après intervention de la Banque Degroof comme intermédiaire.

### Note annexe 48 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés) concernent exclusivement la rémunération des principaux dirigeants, c'est-à-dire les administrateurs non exécutifs et le management exécutif (733 k€ pour l'exercice 2009/2010 ; 677 k€ pour l'exercice 2008/2009).

### Note annexe 49 : Événements postérieurs à la date de clôture

Aucune opération d'investissement ou de désinvestissement n'est intervenue après la date de clôture du 30 juin 2010. Cependant, le permis d'urbanisme pour le projet Citadelle de Dinant (construction d'une nouvelle maison de repos) a été délivré le 23 juillet 2010, et le 9 juillet 2010 la réception provisoire de l'extension de la maison de repos Méloquée a été délivrée.

Par ailleurs, les deux lignes de crédit (d'un total de 210 millions €) qui devaient arriver à échéance le 29 mai 2011, ont fait l'objet le 23 juillet 2010 d'un refinancement dont les conditions essentielles ont été arrêtées le 30 juin 2010 (voir note annexe 44.2). Une ligne de crédit additionnelle de 30 millions € fournie par BNP Paribas Fortis a quant à elle été conclue le 6 août 2010. Cette ligne de crédit est utilisable sous forme d'avances à terme fixe à 1, 2, 3 ou 6 mois et est fournie pour une durée de 3 ans.

De plus, le 5 juillet 2010, Aedifica a conclu une convention cadre avec la société anonyme « La Réserve Invest » (LRI). Cette convention est soumise à des conditions suspensives et devrait permettre, le cas échéant, à Aedifica d'acquérir (par voie de scission partielle) des biens immobiliers dans le secteur du logement des seniors pour un montant de l'ordre de 23 millions € entre l'été 2011 et l'été 2013. Cette opération s'inscrit dans le cadre de la politique d'investissement de la sicafi : la sicafi pourra ainsi continuer son développement dans le secteur du logement des seniors, tout en renforçant ses capitaux propres.

### Note annexe 50 : Résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006

Le résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

(x 1 000 €)	2010	2009
Résultat net	2 792	-8 682
Amortissements	355	318
Réductions de valeur	71	95
Autres éléments non monétaires	5 155	8 378
Résultat sur vente de bien immobiliers	0	0
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	1 264	9 728
Ecart d'arrondi	-1	1
<b>Résultat corrigé</b>	<b>9 636</b>	<b>9 838</b>
Dénominateur* (en actions)	4 641 932	4 507 866
Résultat corrigé par action* (en € par action)	2,08	2,18

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

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

La liste ci-dessous constitue le relevé complet des sociétés visées par les articles 114 et 165 de l'Arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

Nom	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Aedifica Invest SA	Belgique	Filiale	0879.109.317	100,00
Aedifica Invest Brugge SA	Belgique	Filiale	0899.665.397	100,00
Bois de la Pierre SA	Belgique	Filiale	0427.235.906	100,00

## Note annexe 52 : Respect de contraintes du statut de sicafi

(x 1 000 €)	2010	2009
<b>Ratio d'endettement consolidé (max. 65%)</b>		
Total passif	263 000	195 727
Corrections	-23 641	-15 425
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 21 juin 2006	239 359	180 302
<b>Total actif</b>	<b>443 760</b>	<b>368 442</b>
Ratio d'endettement (en %)	54%	49%
<b>Ratio de distribution statutaire</b>		
Résultat corrigé statutaire	9 636	9 838
Dividende proposé	8 448	8 114
Ratio de distribution (min. 80%)	88%	82%

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

Au 30 juin 2010, aucun ensemble immobilier ne représente plus de 20% des actifs d'Aedifica (voir «Facteurs de risque», section 1.4).

### Evaluation des immeubles de placement par un expert

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

## Note annexe 53 : Rémunération du commissaire

(x 1 000 €)	2010	2009
Mandat de Commissaire	48	40
Honoraires complémentaires pour le mandat de Commissaire	0	0
Autres missions légales (fusions, apports en nature, etc.)	26	7
Audits de due diligence	7	4
<b>TOTAL</b>	<b>81</b>	<b>51</b>

## 1.7 Rapport du commissaire

Le rapport du commissaire a été fidèlement reproduit et, pour autant qu'Aedifica en soit au courant, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 12 OCTOBRE 2010 SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2010

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

### **Attestation sans réserve des comptes consolidés**

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 30 juin 2010, établis en conformité avec l'Arrête royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques (sicafi) et en conformité avec le référentiel de Normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ces comptes consolidés comprennent le bilan clôturé le 30 juin 2010, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le total du bilan s'élève à 443.760.000 EUR et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 2.790.000 EUR.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés ne comportant pas d'anomalie significative, que celle-ci résulte de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances. Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalie significative.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives. Dans le cadre de cette évaluation du risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société, ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Enfin, nous avons obtenu de l'organe de gestion de la société et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clos le 30 juin 2010 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de l'ensemble consolidé conformément à l'Arrête royal du 21 juin 2006, au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

### **Mentions complémentaires**

L'établissement et le contenu du rapport de gestion relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés. Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes consolidés. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles) le 6 septembre 2010.

Dirk SMETS, Réviseur d'Entreprises, associé de BST Réviseurs d'Entreprises, S.C.P.R.L. de Réviseurs d'Entreprises