

ETATS FINANCIERS¹

SOMMAIRE

1.	Etats financiers consolidés 2010/2011	113
1.1	Compte de résultats consolidé	113
1.2	Etat du résultat global consolidé	114
1.3	Bilan consolidé 110	
1.4	Tableau des flux de trésorerie consolidé	114
1.5	État consolidé de variation des capitaux propres	116
1.6	Note annexes aux états financiers consolidés	117
	Note annexe 1 : informations générales	118
	Note annexe 2 : méthodes comptables	118
	Note annexe 3 : information sectorielle	125
	Note annexe 4 : revenus locatifs	128
	Note annexe 5 : charges relatives à la location	128
	Note annexe 6 : récupération de charges immobilières	128
	Note annexe 7 : récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	128
	Note annexe 8 : frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	129
	Note annexe 9 : charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	129
	Note annexe 10 : autres recettes et dépenses relatives à la location	129
	Note annexe 11 : frais techniques	129
	Note annexe 12 : frais commerciaux	129
	Note annexe 13 : charges et taxes sur immeubles non loués	130
	Note annexe 14 : frais de gestion immobilière	130
	Note annexe 15 : autres charges immobilières	130
	Note annexe 16 : frais généraux	130
	Note annexe 17 : autres revenus et charges d'exploitation	130
	Note annexe 18 : résultat sur vente d'immeubles de placement	130
	Note annexe 19 : résultat sur vente d'autres actifs non financiers	130
	Note annexe 20 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	131
	Note annexe 21 : revenus financiers	131
	Note annexe 22 : charges d'intérêts	131
	Note annexe 23 : autres charges financières	131
	Note annexe 24 : impôts des sociétés	132
	Note annexe 25 : exit tax	132
	Note annexe 26 : résultat par action	132
	Note annexe 27 : goodwill	133
	Note annexe 28 : immobilisations incorporelles	133
	Note annexe 29 : immeubles de placement	134
	Note annexe 30 : projets de développement	134
	Note annexe 31 : autres immobilisations corporelles	135
	Note annexe 32 : actifs financiers non courants	135

1 Les rapports financiers annuels, les rapports de gestion et du Commissaire concernant les exercices 2007/2008, 2008/2009 et 2009/2010 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). Ils peuvent également être obtenus sur simple demande au siège social.

Note annexe 33 : instruments de couverture	136
Note annexe 34 : créances commerciales	138
Note annexe 35 : créances fiscales et autres actifs courants	138
Note annexe 36 : trésorerie et équivalents de trésorerie	138
Note annexe 37 : comptes de régularisation	139
Note annexe 38 : capitaux propres	139
Note annexe 39 : provisions	140
Note annexe 40 : dettes financières	140
Note annexe 41 : dettes commerciales et autres dettes courantes	141
Note annexe 42 : comptes de régularisation	141
Note annexe 43 : frais de personnel	142
Note annexe 44 : gestion des risques financiers	142
Note annexe 45 : éléments éventuels et engagements	145
Note annexe 46 : acquisitions et cessions d'immeubles de placement	149
Note annexe 47 : transactions avec la Banque Degroof et ses filiales	149
Note annexe 48 : transactions avec les parties liées	150
Note annexe 49 : événements postérieurs à la date de clôture	150
Note annexe 50 : résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 7 décembre 2010	150
Note annexe 51 : liste des filiales, entreprises associées et coentreprises	151
Note annexe 52 : respect de contraintes du statut de sicafi	151
Note annexe 53 : rémunération du commissaire	151
1.7 Rapport du commissaire	152
2. Comptes annuels statutaires abrégés 2010/2011	153
Compte de résultats statutaire abrégé	153
Bilan statutaire abrégé	154
Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé	156

1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1.1 COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Exercice clôturé le 30 juin (x 1 000 €)		Notes annexes	2011	2010
I.	Revenus locatifs	4	28 857	23 306
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III.	Charges relatives à la location	5	-36	-83
Résultat locatif net			28 821	23 223
IV.	Récupération de charges immobilières	6	32	24
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	474	759
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	-474	-759
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-1 310	-1 205
Résultat immobilier			27 543	22 042
IX.	Frais techniques	11	-762	-658
X.	Frais commerciaux	12	-548	-505
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-106	-104
XII.	Frais de gestion immobilière	14	-542	-523
XIII.	Autres charges immobilières	15	-952	-853
Charges immobilières			-2 910	-2 643
Résultat d'exploitation des immeubles			24 633	19 399
XIV.	Frais généraux	16	-2 911	-2 542
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	17	-30	167
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille			21 692	17 024
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	8 825	-1 264
Résultat d'exploitation			30 517	15 760
XIX.	Revenus financiers	21	4 612	227
XX.	Charges d'intérêts	22	-9 132	-7 613
XXI.	Autres charges financières	23	-596	-5 520
Résultat financier			-5 116	-12 906
XXII.	Produits des participations mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt			25 401	2 854
XXIII.	Impôts des sociétés	24	-80	-64
XXIV.	Exit tax	25	0	0
Impôt			-80	-64
Résultat net			25 321	2 790
Attribuable à :				
	Intérêts minoritaires		0	0
	Part du groupe		25 321	2 790
Résultat de base par action (€)				
		26	3,91	0,60
Résultat dilué par action (€)				
		26	3,91	0,60

1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1.2 ETAT DU RESULTAT GLOBAL

Exercice clôturé le 30 juin (x 1.000 €)		2011	2010
I.	Résultat net	25 321	2 790
II.	Autres éléments du résultat global		
	Variation de la juste valeur des instruments financiers	4 502	-3 132
	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1 633	-1 773
	Autres éléments du résultat global*	6 552	-125
	Résultat global	34 742	-2 240

* 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 €)			2011	2010
ACTIF		Notes annexes		
I.	Actifs non courants			
A.	Goodwill	27	1 856	1 856
B.	Immobilisations incorporelles	28	29	60
C.	Immeubles de placement	29	518 101	434 692
E.	Autres immobilisations corporelles	31	1 822	1 894
F.	Actifs financiers non courants	32	783	584
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
	Total actifs non courants		522 591	439 086
II.	Actifs courants			
A.	Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B.	Actifs financiers courants		0	0
C.	Créances de location-financement		0	0
D.	Créances commerciales	34	1 750	1 529
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	35	5 023	1 785
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	985	880
G.	Comptes de régularisation	37	523	480
	Total actifs courants		8 281	4 674
	TOTAL DE L'ACTIF		530 872	443 760

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Notes annexes	2011	2010
CAPITAUX PROPRES	38		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			
A. Capital		177 490	126 820
B. Primes d'émission		34 261	18 028
C. Actions propres		-123	-135
D. Réserves		54 563	53 368
E. Résultat*		25 321	2 790
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-12 492	-10 859
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-5 051	-9 252
H. Ecarts de conversion		0	0
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		273 969	180 760
II. Intérêts minoritaires		0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES		273 969	180 760
PASSIF			
I. Passifs non courants			
A. Provisions	39	0	0
B. Dettes financières non courantes			
a. Etablissements de crédit	40	231 733	230 325
C. Autres passifs financiers non courants	32	13 173	21 838
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E. Autres passifs non courants		0	0
F. Passifs d'impôts différés		0	0
Total des passifs non courants		244 906	252 163
II. Passifs courants			
A. Provisions	39	0	0
B. Dettes financières courantes			
a. Etablissements de crédit	40	198	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	262	1 049
b. Autres	41	9 025	7 985
E. Autres passifs courants		0	0
F. Comptes de régularisation	42	2 512	1 803
Total des passifs courants		11 997	10 837
TOTAL DU PASSIF		256 903	263 000
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF		530 872	443 760

* La ventilation entre résultat de l'exercice et résultat reporté des exercices antérieurs est fournie dans le tableau consolidé des variations de capitaux propres (section 1.5.).

1. ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

1.4 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

Exercice clôturé le 30 juin
(x 1 000 €)

	2011	2010
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	25 321	2 790
Intérêts minoritaires	0	0
Impôts	80	64
Amortissements	381	355
Réductions de valeur	24	71
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	-8 825	1 264
Plus-values nettes réalisées	0	0
Résultat financier	5 116	12 906
Variation des créances commerciales (+/-)	-252	-515
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	-107	37
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	-43	-87
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)	-468	2 236
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	708	-112
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	21 935	19 009
Impôts payés	-64	-47
Flux de trésorerie opérationnels nets	21 871	18 962
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	2011	2010
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-3	-15
Acquisitions de sociétés immobilières et d'immeubles de placement en exploitation	-24 053	-26 266
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-275	-478
Acquisitions de projets de développement	-7 819	-6 469
Cessions d'immeubles de placement	0	0
Variation nette des créances non courantes	46	2 625
Investissements nets en autres immobilisations	0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets	-32 104	-30 603
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	2011	2010
Augmentation de capital, nette de frais	65 052	0
Cessions d'actions propres	12	9
Dividende de l'exercice précédent	-8 448	-8 114
Variation nette des lignes de crédit bancaires	-852	54 040
Variation nette des autres emprunts	0	0
Charges financières nettes payées	-9 523	-7 768
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	-26 186	-27 352
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	-9 717	754
Flux de trésorerie de financement nets	10 338	11 569
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE	2011	2010
Flux de trésorerie totaux de la période	105	-72
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN	2011	2010
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	880	952
Flux de trésorerie totaux de la période	105	-72
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	985	880

1.5 ÉTAT CONSOLIDÉ DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Exercice clôturé le 30 juin
(x 1 000 €)

	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
Sous-total	172 714	0	18 389	9	-1 898	2 790	-8 114	-3 130	180 760
Intérêts minoritaires	1	0	0	0	0	0	0	-1	0
TOTAL	172 715	0	18 389	9	-1 898	2 790	-8 114	-3 131	180 760

	2010	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	2011
Capital	126 820	48 819	1 851	0	0	0	0	0	177 490
Primes d'émission	18 028	16 233	0	0	0	0	0	0	34 261
Actions propres	-135	0	0	12	0	0	0	0	-123
Réserves									
Légale	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indisponible	135	0	0	-12	0	0	0	0	123
Immunisée	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disponible	53 233	0	0	12	6 552	0	-5 357	0	54 440
Résultat									
Résultat reporté - exercices antérieurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	2 790	0	0	0	0	25 321	-2 790	0	25 321
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10 859	0	0	0	-1 633	0	0	0	-12 492
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers									
Sur instruments de couverture	-9 252	0	0	0	0	0	-301	4 502	-5 051
Sous-total	180 760	65 052	1 851	12	4 919	25 321	-8 448	4 502	273 969
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	180 760	65 052	1 851	12	4 919	25 321	-8 448	4 502	273 969

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 se profile comme 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 et de résidences-services avec des baux de très longue durée ;
- et des hôtels exploités par des groupes spécialisés dans le cadre de baux de très longue durée.

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 2 septembre 2011. 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 11 octobre 2011.

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 2011. 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 2011 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 2011 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 sicaf (des 10 avril 1995, 10 juin 2001, 21 juin 2006 et 7 décembre 2010).

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 2010, mais n'ont pas eu d'impact sur les présents états financiers consolidés :

- Amélioration de 8 normes IFRS publiées en avril 2009 ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Transactions intra-groupe dont le paiement est fondé sur des actions et qui sont réglées en trésorerie » ;
- Amendement à la norme IAS 32 « Classement des émissions de droits » ;
- Nouvelle interprétation IFRIC 19 « Extinction de passifs financiers avec des instruments de capitaux propres » ;
- Amélioration de 2 normes IFRS publiées en mai 2010.

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 2011. Ces changements, que le groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants :

- Amendement à la norme IAS 24 « Informations relatives aux parties liées » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2011) ;
- Nouvelle norme IFRS 9 « Financial Instruments » (applicable au 1er juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à l'interprétation IFRIC 14 « Paiement d'avance d'exigences de financement minimal » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2011) ;
- Amélioration de 4 normes IFRS et 1 interprétation publiées en mai 2010 (applicables pour Aedifica au 1er juillet 2011) ;
- Amendement à la norme IFRS 7 « IFRS Disclosures – Transfers of Financial Assets » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2011, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 1 « Severe Hyperinflation and Removal of Fixed Dates for First-Time Adopters » (non-applicable pour Aedifica) ;
- Amendement à la norme IAS 12 « Deferred Tax : Recovery of Underlying Assets » (applicable pour Aedifica au 1er juillet 2012, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 12 « Disclosure of Interests in Other Entities » (applicable au 1er juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 11 « Joint Arrangements » (applicable au 1er juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 10 « Consolidated Financial Statements » (applicable au 1er juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 27 « Separate Financial Statements » (applicable au 1er juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 28 « Investments in Associates and Joint Ventures » (applicable au 1er juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Nouvelle norme IFRS 13 « Fair Value Measurement » (applicable au 1er juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 19 « Employee Benefits » (applicable au 1er juillet 2013, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 1 « Presentation of Items of Other Comprehensive Income » (applicable au 1er juillet 2012, 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 emploi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif du bilan.

I.C.1.2. La juste valeur

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

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

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

2. Lorsque l'expert considère que l'immeuble ne peut pas être vendu à la découpe, la juste valeur est la valeur d'investissement / (1 + % de droits de mutation selon la Région où l'immeuble est situé).

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

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

Si lors d'une opération telle que mentionnée ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la valeur d'investissement conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition 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 quatre mois qui suivent la dernière évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que les experts confirment que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation.

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 :

- 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 immeubles à appartements meublés. Ces appartements 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 s'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 21 % des loyers totaux de l'exercice 2010/2011 (présentés dans le secteur « logement des seniors »), ainsi que les treize maisons de repos exploitées par le groupe SLG (y compris les trois maisons de repos appartenant au groupe Cordia, voir facteurs de risques section 1.4), dont les loyers représentent 19 % des loyers totaux de l'exercice 2010/2011 (présentés dans le secteur « logement des seniors »). Les pourcentages comparatifs pour l'exercice précédent sont respectivement de 26 % et de 16 %. 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 sections 3.7 et 3.8 du rapport immobilier).

Note annexe 3.2 : Information sectorielle

	2011						Total
	Non meublés	Meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	
RESULTAT SECTORIEL							
I. Revenus locatifs	6 443	5 221	13 516	3 754	0	-77	28 857
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-18	-12	0	-6	0	0	-36
Résultat locatif net	6 425	5 209	13 516	3 748	0	-77	28 821
IV. Récupération de charges immobilières	31	0	0	1	0	0	32
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	334	17	74	48	0	1	474
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	-334	-17	-74	-48	0	-1	-474
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-69	-1 234	0	-7	0	0	-1 310
Résultat immobilier	6 387	3 975	13 516	3 742	0	-77	27 543
IX. Frais techniques	-414	-269	0	-38	-41	0	-762
X. Frais commerciaux	-354	-193	0	-1	0	0	-548
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-98	0	0	-8	0	0	-106
XII. Frais de gestion immobilière	-230	-310	0	-2	0	0	-542
XIII. Autres charges immobilières	-432	-512	0	-9	0	1	-952
Charges immobilières	-1 528	-1 284	0	-58	-41	1	-2 910
Résultat d'exploitation des immeubles	4 859	2 691	13 516	3 684	-41	-76	24 633
XIV. Frais généraux	-46	-19	0	0	-2 923	77	-2 911
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	-59	29	0	1	-1	0	-30
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	4 754	2 701	13 516	3 685	-2 965	1	21 692
ACTIF SECTORIEL							
Immeubles de placement en exploitation	132 061	52 213	260 178	59 334	-	-	503 786
Projets de développement	-	-	-	-	14 315	-	14 315
Immeubles de placement							518 101
Autres actifs	-	-	-	-	12 771	-	12 771
Total actif							530 872
AMORTISSEMENTS SECTORIELS	-19	-329	0	0	-33	0	-381
INVESTISSEMENTS SECTORIELS							
Immeubles de placement en exploitation	17 103	0	49 360	-48	-	-	66 415
Projets de développement	-	-	-	-	3 221	-	3 221
Immeubles de placement	17 103	0	49 360	-48	3 221	0	69 636
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION	129 703	52 193	243 792	56 886	-	-	482 574

Note annexe 3.2 : Information sectorielle

		2010						
		Non meublés	Meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non alloué	Inter- sectoriel	Total
RESULTAT SECTORIEL								
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
Résultat locatif net		6 232	4 137	10 552	2 379	0	-77	23 223
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
Résultat immobilier		6 194	2 997	10 552	2 378	-2	-77	22 042
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
Charges immobilières		-1 361	-1 201	0	-23	-58	0	-2 643
Résultat d'exploitation des immeubles		4 833	1 796	10 552	2 355	-60	-77	19 399
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
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		4 792	1 806	10 552	2 356	-2 482	0	17 024
ACTIF SECTORIEL								
Immeubles de placement en exploitation		112 919	47 075	204 958	58 088	-	-	423 040
Projets de développement		-	-	-	-	11 652	-	11 652
Immeubles de placement								434 692
Autres actifs		-	-	-	-	9 068	-	9 068
Total actif								443 760
AMORTISSEMENTS SECTORIELS		-43	-278	0	0	-34	0	-355
INVESTISSEMENTS SECTORIELS								
Immeubles de placement en exploitation		0	7 296	41 690	23 416	-	-	72 402
Projets de développement		-	-	-	-	2 910	-	2 910
Immeubles de placement		0	7 296	41 690	23 416	2 910	0	75 312
IMMEUBLES DE PLACEMENT EN VALEUR D'ACQUISITION		115 268	47 792	201 184	56 886	-	-	421 130

Note annexe 4 : Revenus locatifs

(x 1 000 €)	2011	2010
Loyers	28 761	23 249
Revenus garantis	76	31
Gratuités locatives	-13	-13
Indemnités de rupture anticipée de bail	33	39
TOTAL	28 857	23 306

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 2011.
- Baux résidentiels (non meublés) : résiliation de tous les baux au 1er juillet 2011, 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 €)	2011	2010
A un an au plus	22 622	19 537
A plus d'un an et moins de cinq ans	80 883	68 577
A plus de cinq ans	417 178	368 344
TOTAL	520 683	456 458

Les revenus locatifs ne comprennent pas de loyers conditionnels.

Note annexe 5 : Charges relatives à la location

(x 1 000 €)	2011	2010
Loyers à payer sur locaux pris en location	-12	-12
Réductions de valeur sur créances commerciales	-24	-71
TOTAL	-36	-83

Note annexe 6 : Récupération de charges immobilières

(x 1 000 €)	2011	2010
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	32	24
Récupération sur remises en état au terme du bail	0	0
TOTAL	32	24

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

(x 1 000 €)	2011	2010
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	90	342
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	384	417
TOTAL	474	759

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 €)	2011	2010
Charges locatives exposées par le propriétaire	-90	-342
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-384	-417
TOTAL	-474	-759

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 €)	2011	2010
Nettoyage	-304	-255
Energie	-292	-323
Amortissements du mobilier	-330	-274
Frais de personnel	-203	-202
Autres	-181	-151
TOTAL	-1 310	-1 205

Note annexe 11 : Frais techniques

(x 1 000 €)	2011	2010
Frais techniques récurrents		
Réparations	-321	-224
Primes d'assurances	-50	-51
Frais de personnel	-203	-200
Entretiens	-136	-146
Honoraires experts	-52	-37
TOTAL	-762	-658

Note annexe 12 : Frais commerciaux

(x 1 000 €)	2011	2010
Commissions d'agence	-340	-278
Marketing	-193	-206
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-9	-16
Autres	-6	-5
TOTAL	-548	-505

Note annexe 13 : Charges et taxes sur immeubles non loués

(x 1 000 €)	2011	2010
Charges	-106	-104
TOTAL	-106	-104

Note annexe 14 : Frais de gestion immobilière

(x 1 000 €)	2011	2010
Honoraires versés aux gérants (externes)	-114	-116
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-428	-407
TOTAL	-542	-523

Note annexe 15 : Autres charges immobilières

(x 1 000 €)	2011	2010
Précomptes immobiliers et autres taxes	-952	-853
TOTAL	-952	-853

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

Note annexe 16 : Frais généraux

(x 1 000 €)	2011	2010
Avocats/notaires	-74	-63
Auditeurs/experts-comptables	-46	-46
Experts immobiliers	-438	-375
IT	-123	-116
Assurances	-62	-49
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-108	-65
Administrateurs et management exécutif	-833	-733
Frais de personnel	-557	-525
Amortissements sur autres immobilisations	-52	-81
Taxes	-156	-51
Autres	-462	-438
TOTAL	-2 911	-2 542

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

Note annexe 17 : Autres revenus et charges d'exploitation

(x 1 000 €)	2011	2010
Récupérations de sinistres	8	15
Autres	-38	152
TOTAL	-30	167

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 €)	2011	2010
Variations positives	11 464	4 070
Variations négatives	-2 639	-5 334
TOTAL	8 825	-1 264
dont: immeubles de placement en exploitation	8 815	-1 183
projets de développement	10	-81

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 et passifs financiers représentent la variation positive 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 (4.203 k€) ainsi que la partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés auxquelles la comptabilité de couverture est appliquée (204 k€, voir note annexe 33.2).

(x 1 000 €)	2011	2010
Intérêts perçus	104	204
Produits résultant d'instruments financiers de couverture	0	0
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	4 407	13
Autres	101	10
TOTAL	4 612	227

Note annexe 22 : Charges d'intérêts

(x 1 000 €)	2011	2010
Intérêts nominaux sur emprunts	-4 673	-2 078
Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-4 874	-5 827
Intérêts incorporés dans le coût des actifs qualifiés	418	294
Autres charges d'intérêts	-3	-2
TOTAL	-9 132	-7 613

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 €)	2011	2010
Frais bancaires et autres commissions	-587	-334
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	-5 181
Autres	-9	-5
TOTAL	-596	-5 520

Vu l'évolution de la courbe des taux d'intérêts au cours de l'exercice 2010/2011, les variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers au 30 juin 2011 sont positives et apparaissent dès lors en note annexe 21.

Note annexe 24 : Impôts des sociétés

(x 1 000 €)	2011	2010
Société-mère		
Résultat avant impôt	25 465	2 855
Effet du régime fiscal des sicafi	-25 465	-2 855
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	222	192
Impôt au taux de 33,99%	-75	-65
Régularisation d'impôt de l'année précédente	-5	1
Sous-total	-80	-64
Filiales	0	0
TOTAL	-80	-64

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 :

	2011	2010
Résultat net (part du groupe) (x 1 000 €)	25 321	2 790
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	6 470 130	4 642 422
EPS de base (en €)	3,91	0,60
EPS dilué (en €)	3,91	0,60

Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 est un indicateur de performance non défini par les normes IFRS. Aedifica utilise ce concept pour suivre sa performance opérationnelle et financière. Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 est le résultat net (part du groupe) après exclusion des variations de juste valeur des immeubles de placement et des 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 €)	2011	2010
Résultat net (part du groupe)	25 321	2 790
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 20)	-8 825	1 264
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)	-4 407	-13
Plus : Variations négatives de la juste valeur des actifs financiers (voir note annexe 23)	0	5 181
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées)	12 089	9 222
Plus : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	0	0
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (après plus-values réalisées)	12 089	9 222
Dénominateur* (en actions)	6 470 303	4 641 932
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées - en €)	1,87	1,99
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (après plus-values réalisées - en €)	1,87	1,99

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

Note annexe 27 : Goodwill

(x 1 000 €)	2011	2010
Valeur brute au début de l'exercice	1 856	1 856
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
Valeur comptable au début de l'exercice	1 856	1 856
Mouvements de l'exercice	0	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1 856	1 856
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 7 %. Le taux d'actualisation est fonction du coût moyen pondéré du capital, ajusté pour tenir compte des risques spécifiques. Les flux de trésorerie futurs estimés sont basés sur des plans à long terme (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 €)	2011	2010
Valeur brute au début de l'exercice	267	251
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-207	-143
Valeur comptable au début de l'exercice	60	108
Entrées: éléments acquis séparément	3	15
Amortissements	-34	-63
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	29	60
dont : valeur brute	270	267
amortissements et pertes de valeur cumulées	-241	-207

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
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2009	351 091	5 195	356 286
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
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2010	423 040	11 652	434 692
VALEUR COMPTABLE AU 1/07/2010	423 040	11 652	434 692
Acquisitions	66 415	3 221	69 636
Activation des charges d'intérêt	0	418	418
Activation de frais de personnel	0	51	51
Activation d'autres dépenses	1 573	4 131	5 704
Mise en exploitation	5 168	-5 168	0
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	8 815	10	8 825
Autres prise en résultat	0	0	0
Transferts en capitaux propres	-1 225	0	-1 225
VALEUR COMPTABLE AU 30/06/2011	503 786	14 315	518 101

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.

Les projets de développement sont détaillés dans le rapport immobilier du rapport financier annuel 2010/2011.

Note annexe 30 : Projets de développement

Cette note annexe est devenue sans objet depuis l'introduction de l'amélioration de la norme IAS 40 «Immeubles de placement» au 1^{er} juillet 2009, les variations des projets de développement étant repris en note annexe 29. Les projets de développement sont par ailleurs détaillés en section 2.2.2. du rapport immobilier compris dans le rapport financier annuel 2010/2011.

Note annexe 31 : Autres immobilisations corporelles

(x 1 000 €)	2011	2010
Valeur brute au début de l'exercice	3 067	2 589
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-1 173	-881
Valeur comptable au début de l'exercice	1 894	1 708
Entrées	277	478
Sorties	0	0
Amortissements	-349	-292
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1 822	1 894
dont : valeur brute	3 344	3 067
amortissements et pertes de valeur cumulées	-1 522	-1 173

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 €)	2011	2010
Créances		
Cautionnements	0	0
Autres créances non courantes	538	584
Actifs disponibles à la vente		
Participations dans les entreprises liées (voir note annexe 51)	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)	245	0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	783	584
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-8 081	-12 285
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-5 092	-9 553
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-13 173	-21 838

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 (principalement des 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 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	30/06/10	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	1/11/10	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	7/1/2011	4,02	-2 023
Multi-callable IRS	12 000	2/06/2008	1	10	6/2/2013	4,25	-1 950
Multi-callable IRS	8 000	1/08/2008	1	10	8/1/2013	4,25	-1 312
IRS	12 000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-1 192
Total	190 696						-21 838

Analyse au 30 juin 2011 :

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	30/06/10	3	3	-	2,21	-213
IRS	25 000	1/04/2007	3	10	-	3,97	-1 669
IRS	25 000	1/10/2007	3	5	-	3,93	-658
IRS*	11 000	1/04/11	3	32	-	4,89	-1 924
Multi-callable IRS*	31 713	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	-4 574
Multi-callable IRS	15 000	1/07/2008	3	10	7/1/2011	4,02	-1 344
Multi-callable IRS	12 000	2/06/2008	1	10	6/2/2013	4,25	-1 291
Multi-callable IRS	8 000	1/08/2008	1	10	8/1/2013	4,25	-871
IRS	12 000	1/11/2008	1	5	-	4,18	-629
IRS	25 000	2/08/13	3	5	-	3,23	136
IRS	25 000	1/10/12	3	5	-	2,99	109
Cap	15 000	1/01/12	3	2	-	4,02	-1
TOTAL	254 713						-12 929

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

(x 1 000 €)	2011	2010
Partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-8 921	-5 789
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-357	-6 555
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	4 858	3 423
Transfert au compte de résultats au titre de couvertures déqualifiées	0	0
EN FIN D'EXERCICE	-4 420	-8 921

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 2011 et le 31 juillet 2043.

(x 1 000 €)	2011	2010
Partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	-632	-331
Variation de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés (voir note annexe 21)	204	-301
EN FIN D'EXERCICE	-428	-632

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 (+4.502 k€) 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 un produit de 204 k€), 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 le produit de 204 k€ cité dans le dernier tableau ci-dessus, le résultat financier comprend un produit de 4.203 k€ (30 juin 2010 : une charge de 4.868 k€) 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 757 k€ (593 k€ au 30 juin 2010). 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 573 k€ (734 k€ au 30 juin 2010) 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 €)	2011	2010
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	1 750	1 529

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 (2011 : 12,8 millions € ; 2010 : 11,9 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 :

	2011	2010
Echues	611	523
Non échues	1 253	1 121
Réductions de valeur	-114	-115
Valeur comptable	1 750	1 529

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

	2011	2010
Au début de l'exercice	-115	-137
Dotations	-59	-118
Utilisations	30	89
Reprises	37	51
Fusions	-7	0
Au terme de l'exercice	-114	-115

Note annexe 35 : Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1 000 €)	2011	2010
Créances fiscales	4 591	1 532
Autres	432	253
TOTAL	5 023	1 785

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 €)	2011	2010
Placements à court terme	0	0
Valeurs disponibles	985	880
TOTAL	985	880

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Les montants présents au 30 juin 2011 et au 30 juin 2010 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 €)	2011	2010
Revenus immobiliers courus non échus	174	172
Charges immobilières payées d'avance	335	248
Autres	14	60
TOTAL	523	480

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 2011 - voir aussi «Aedifica en Bourse», section 3) :

Actionnaires	Fraction du capital (en %)
Jubeal Fondation	6,37
Wulfsdonck Investment (via Finasucre)	5,46

Le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté
Situation au début de l'exercice précédent	4 579 047	109 394
Augmentations de capital	454 291	18 389
Situation à la clôture de l'exercice précédent	5 033 338	127 783
Augmentations de capital	2 057 577	52 965
Situation à la clôture de l'exercice	7 090 915	180 747

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 7.090.915 actions émises au 30 juin 2011, 7.046.672 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels. 44.243 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon 7 qui aura lieu en octobre 2011. 43.651 des actions donnent droit au dividende à partir du 8 avril 2011 et 592 des actions donneront droit au dividende à partir du 1^{er} juillet 2011. 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 2010/2011. 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 1.720 actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 180 millions € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation 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 29 juin 2011. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec

ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription.

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 1,82 € par action, soit un dividende total de 11.776 k€.

Compte tenu de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, les réserves disponibles (statutaires) calculées conformément à l'article 617 du Code des sociétés s'élèvent au 30 juin 2011 à 4.952 k€ après la distribution proposée ci-dessus (2010 : 4.563 k€). Le détail des calculs figure en annexe aux comptes annuels statutaires abrégés ci-joints.

Aedifica entend le capital au sens de IAS 1 p. 134 comme la somme des capitaux propres. Le niveau de ce capital est suivi sur base du ratio d'endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 (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 €)	2011	2010
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	231 733	230 325
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	198	0
TOTAL	231 931	230 325

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, crédit bilatéral de 30 millions € accordé par KBC Bank et crédit bilatéral de 30 millions € accordé 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 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 2011, les montants sont principalement tirés à 1 mois. Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise, s'est élevé, au cours de l'exercice, à 4,4 % après activation des intérêts intercalaires (4,1 % en 2009/2010) ou à 4,6 % avant activation des intérêts intercalaires (4,2 % en 2009/2010). 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.

Depuis le 30 décembre 2010, date de l'acquisition de la société Altigoon SA, Aedifica dispose en outre de deux crédits d'investissement amortissables octroyés par KBC Bank (dont 2,3 millions € présentés en dettes financières non courantes, et 0,2 millions € présentés en dettes financières courantes), courant jusqu'en 2021 et soumis à un taux fixe de 5,3 %.

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 arrivera à échéance le 23 juillet 2012 (60 millions €) et le 23 juillet 2013 (150 millions €). La ligne de crédit bilatérale accordée par BNP Paribas Fortis arrivera à échéance le 6 août 2013.

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 7 décembre 2010.

(x 1 000 €)	2011	2010
Dettes financières	231 931	230 325
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-985	-880
DETTE FINANCIÈRE NETTE	230 946	229 445

Note annexe 41 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1 000 €)	2011	2010
Exit tax	262	1 049
Autres		
Fournisseurs	4 199	3 639
Locataires	915	1 082
Impôts	3 407	2 791
Rémunérations et charges sociales	467	435
Dividendes des exercices précédents	37	38
TOTAL	9 287	9 034

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 €)	2011	2010
Revenus immobiliers perçus d'avance	381	157
Charges financières courues non échues	1 288	1 001
Autres charges à imputer	843	645
TOTAL	2 512	1 803

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 €)	2011	2010
Frais de nettoyage (voir note annexe 10)	-203	-202
Frais techniques (voir note annexe 11)	-203	-200
Frais commerciaux	-31	-31
Frais généraux (voir note annexe 16)	-557	-525
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 14)	-401	-407
Frais activés	-51	-42
TOTAL	-1 446	-1 407

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

	2011	2010
Non meublé	3	3
Meublé	13	12
Non attribuable	11	11
TOTAL	27	26

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 2011, le ratio d'endettement consolidé d'Aedifica, tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, s'élevait à 45 % (2010 : 54 %). 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 104 millions € à actif constant, et de 297 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 31 % avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum. Compte tenu des engagements actuels envers les banquiers de la sicafi limitant le ratio d'endettement à 60 %, ces trois seuils s'élèvent à 77 millions à actif constant, 193 millions à actif variable et -25 %.

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 moins de 1 million € au 30 juin 2011.

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 2011, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit (club deal de 210 millions € regroupant BNP Paribas Fortis, ING, la Banque LBLux et la Banque Degroof, crédit bilatéral de 30 millions € accordé par KBC Bank et crédit bilatéral de 30 millions € accordé par BNP Paribas

Fortis, crédits d'investissement de 2 millions € accordé par KBC Bank) à concurrence de 232 millions € (2010 : 230 millions €) sur un total de 272 millions €. 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 juillet 2012.

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, juillet et août 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 7 décembre 2010 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 2011, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, se composent de 230 millions € de capital échéant dans l'année, 1 million € échéant entre 1 et 5 ans, et 1 million € échéant à plus de 5 ans ; et principalement de 0,5 million € d'intérêts échéant dans l'année (2010: 230 millions € de capital et 0,2 million € d'intérêts échéant dans l'année).

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

Au 30 juin 2011 (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	-2 134	-3 056	-790	-5 980
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-1 937	-5 195	-4 239	-11 371

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

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 (à l'exception des deux crédits d'investissement totalisant 2 millions €). Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt, Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60 % au moins de son endettement financier existant ou hautement probable.

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

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 25 points de base en 2011/2012 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 0,6 million € au 30 juin 2012.

Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a donc mis en place des couvertures (principalement 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 des dites 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 convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe, ou par des caps. 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 facturant marginalement 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 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 €. Les travaux de construction sont en cours.

1.3 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.

1.4 Construction d'un nouveau centre d'habitation et de soins à côté de l'immeuble existant 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 la construction d'un nouveau centre d'habitation et de soins d'une capacité de 75 lits de maison de repos et de 20 appartements de résidence-services, jouxtant l'immeuble existant à Mont-Saint-Guibert, pour un budget de maximum 6,1 million €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore réalisées.

1.5 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.

1.6 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 2,9 millions €. Les travaux de construction devraient débuter au cours de l'été 2011.

1.7 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 €. Une partie des travaux (représentant un budget de l'ordre de 0,1 million €) sont en cours. L'exécution des autres travaux est soumise à des conditions suspensives qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.8 Rénovation et extension du centre d'habitation et de soins Koning Albert à Dilbeek

Aedifica s'est engagé vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer la rénovation et l'extension de ce centre d'habitation et de soins, pour un budget maximum de 11,3 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.9 Extension de l'immeuble de résidence-services Klein Veldeken à Asse

Aedifica s'est engagé vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer l'extension de cet immeuble de résidence-services, pour un budget maximum de 6,1 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.10 Rénovation et reconversion du centre d'habitation et de soins Marie-Louise à Wemmel

Aedifica s'est engagé vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer la rénovation et la reconversion de ce centre d'habitation et de soins en centre de revalidation et de court séjour pour seniors, pour un budget maximum de 3,3 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.11 Construction d'un nouveau centre d'habitation et de soins à Wemmel

Aedifica s'est engagé vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer la reconversion d'une ancienne école située à Wemmel en un nouveau centre d'habitation et de soins, pour un budget maximum de 19,8 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.12 Extension du centre d'habitation et de soins Eyckenborch à Gooik

Aedifica s'est engagé vis-à-vis du groupe Soprim@ à financer l'extension de ce centre d'habitation et de soins, pour un budget maximum de 8,7 millions €. L'exécution de cet engagement est soumise à diverses conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

1.13 Construction de deux nouveaux centres d'habitation et de soins à Olen et Wetteren

Comme suite à la convention cadre conclue avec la société anonyme «La Réserve Invest» (LRI) le 5 juillet 2010 et annoncée dans le rapport financier annuel 2009/2010 (note annexe 49), deux accords de principe (sous conditions suspensives) ont été conclus les 20 et 24 mai 2011 permettant, le cas échéant, à Aedifica d'acquérir par voie de scission partielle des biens immobiliers dans le secteur du logement des seniors (une maison de repos à construire à Olen d'une capacité maximale de 122 unités, et une maison de repos

à construire à Wetteren d'une capacité maximale de 113 unités) pour un montant de l'ordre de 31 millions € (18 millions € pour la maison de repos de Olen, et 13 millions € pour la maison de repos de Wetteren), dont 23 millions € en échange de nouvelles actions à émettre par Aedifica. Ces biens immobiliers seront, dans ce cas, mis à disposition du groupe Armonea par Aedifica dans le cadre de baux emphytéotiques de type «triple net» de 27 ans.

1.14 Compléments de prix (« earn out »)

Dans certains cas d'acquisition, une partie du prix d'acquisition a été déterminée en fonction d'un événement futur et incertain, comme par exemple dans le cas de maisons de repos, le nombre de lits agréés supplémentaires ou l'augmentation du loyer après extension, et pourrait 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 de sociétés 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 un dépôt bloqué de 433 k€ en faveur de la sicafi.

3. Actifs éventuels

3.1 Garantie de revenus locatifs

Aedifica bénéficie d'une garantie de revenus locatifs pour la Résidence de Gerlache à Schaerbeek, représentant 764 k€ sur base annuelle, valable sur une période de 9 mois ayant débuté le 13 mai 2011.

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

- immeuble Hotel Martin's Brugge : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 4^{ème} rang à concurrence de 25k € et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230 k€ 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^{ème} rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire en 11^{ème} rang à concurrence de 450 k€ 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 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 ;
- 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 0,1 million €, à libérer au plus tard au 30 juin 2013 ;
- centre d'habitation et de soins Gaerveld : un gage sur les actions de la société Aedifica dont M. et Mme Houbaer-Meers sont titulaires, équivalent à 0,8 million €, à libérer en différentes tranches au plus tard le 8 avril 2015.

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 des terrains (au cas où ces terrains ne seraient finalement pas utilisés pour les extensions envisagées de certaines maisons de repos) ou d'en acquérir.

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
Altigoon SA	Logement des seniors	8 400	0457.739.634	28/12/2010	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Soprim@Immo SA	Logement des seniors	23 216	0895.358.302	21/03/2011	Acquisition de titres et fusion ultérieure
t Bolwerk SA	Logement des seniors		0441.675.741	21/03/2011	Acquisition de titres et fusion ultérieure
Project Group Hermibouw SA	Logement des seniors	10 992	0865.355.707	8/04/2011	Acquisition de titres, apport en nature et fusion ultérieure
IDM A SA	Immeubles résidentiels et mixtes	14 140	0807.644.566	13/05/2011	Acquisition de titres et fusion ultérieure
TOTAL		56 748			

* 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 d'Aedifica. La Banque Degroof n'est pas une partie liée au sens de IAS 24 et du Code des sociétés. En tant que banque dépositaire, elle tombait cependant dans le champ d'application de l'article 24 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995. Ceci n'est plus le cas depuis l'entrée en vigueur de l'arrêté royal du 7 décembre 2010. Les transactions avec la Banque Degroof (et ses filiales) sont présentées ci-dessous.

(x 1 000 €)	2011	2010
Banque Degroof - Degroof Corporate Finance		
Montant des transactions réalisées durant l'exercice		
Commission unique de montage club deal	187	0
Commission de participation dans le club deal	98	100
Intérêts sur club deal	502	259
Rémunérations dans le cadre de l'augmentation de capital	682	0
Autres services	52	65
Solde créditeur au 30 juin		
Club deal	25 276	26 230
Fournisseurs	28	3

Note annexe 48 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés) concernent exclusivement les charges relatives aux principaux dirigeants, c'est-à-dire les administrateurs non exécutifs et le management exécutif (833 k€ pour l'exercice 2010/2011 et 733 k€ pour l'exercice 2009/2010).

Note annexe 49 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Aucun événement significatif postérieur à la date de clôture du 30 juin 2011 ne requiert une mention dans les présents états financiers consolidés.

Note annexe 50 : Résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010

Le résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 7 décembre 2010 se calcule de la manière suivante, sur base des comptes statutaires :

(x 1 000 €)	2011	2010
Résultat net	25 385	2 792
Amortissements	382	355
Réductions de valeur	24	71
Autres éléments non monétaires	-4 391	5 155
Résultat sur vente de bien immobiliers	0	0
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-8 821	1 264
Ecart d'arrondi	1	-1
Résultat corrigé	12 580	9 636
Dénominateur* (en actions)	6 470 303	4 641 932
Résultat corrigé par action* (en € par action)	1,94	2,08

* 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

Note annexe 52 : Respect de contraintes du statut de sicafi

(x 1 000 €)	2011	2010
Ratio d'endettement consolidé (max. 65%)		
Total passif	256 903	263 000
Corrections	-15 685	-23 641
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 7 décembre 2010	241 218	239 359
Total actif	530 872	443 760
Corrections	-245	0
Total de l'actif selon l'Arrêté royal du 7 décembre 2010	530 627	443 760
Ratio d'endettement (en %)	45%	54%
Ratio de distribution statutaire		
Résultat corrigé statutaire	12 580	9 636
Dividende proposé	11 776	8 448
Ratio de distribution (min. 80%)	94%	88%

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 Crombrughe Et Partners SA.

Note annexe 53 : Rémunération du commissaire

(x 1 000 €)	2011	2010
Mandat de Commissaire	44	48
Honoraires complémentaires pour le mandat de Commissaire	0	0
Autres missions légales (fusions, apports en nature, etc.)	5	26
Audits de due diligence	17	7
TOTAL	66	81

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 inexacts ou trompeuses.

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 11 OCTOBRE 2011 SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2011

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 2011, établis en conformité avec l'Arrête royal du 7 décembre 2010 relatif aux 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 2011, 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 530.872.000 EUR et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 25.321.000 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 2011 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 7 décembre 2010, 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 2 septembre 2011.

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