

# Annexe III. Comptes annuels

## 1. Comptes consolidés

### Bilan consolidé

situation au 30 juin 2006

ACTIF	Notes	
<b>A. Actifs non courants</b>		
B. Goodwill	7	1 856 370
C. Immobilisations incorporelles	7	63 339
D. Immeubles de placement	3	109 829 500
E. Projets de développement	8	908 448
F. Autres immobilisations corporelles	9	2 128 259
G. Actifs financiers non courants - participations	10/13	1 843 868
H. Créances de location-financement	10	0
I. Participations mises en équivalence		0
J. Créances commerciales et autres actifs non courants		0
K. Actifs d'impôts différés		0
<b>Total Actifs non courants</b>		<b>116 629 784</b>
<b>II. Actifs courants</b>		
A. Actifs détenus en vue de la vente	11	0
B. Actifs financiers courants	12	0
C. Créances de location-financement		0
D. Créances commerciales	14	299 378
E. Créances fiscales et autres actifs courants	14	2 132 734
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	4 223 500
G. Comptes de régularisation		180 574
<b>Total Actifs courants</b>		<b>6 836 186</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>123 465 970</b>

Les principes et notes comptables sont une partie intégrante de ce bilan consolidé.

## Bilan consolidé

		situation au 30 juin 2006	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		<b>Notes</b>	
<b>I. Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>			
A.	Capital		40 435 156
B.	Prime d'émission		0
C.	Actions propres rachetées		-3 769 000
D.	Réserves		21 475 196
	<i>Indisponibles</i>	552 929	
	<i>Indisponibles - entrée immeubles</i>	18 931 929	
	<i>Disponibles</i>	1 990 338	
E.	Résultat		-212 929
	<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>	9 121	
	<i>Résultat de l'exercice</i>	-222 050	
F.	Impact sur juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-2 771 741
G.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		1 838 221
H.	Ecart de conversion		0
<b>Total capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>			<b>56 994 903</b>
<b>II. Intérêts minoritaires</b>		20	<b>1 958</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			<b>56 996 861</b>
<b>PASSIF</b>			
<b>I. Passifs non courants</b>			
A.	Provisions		0
B.	Dettes financières non courantes	18	63 002 522
	<i>a. Etablissements de crédit</i>	18	63 002 522
C.	Autres passifs financiers non courants		0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0
E.	Autres passifs non courants		0
F.	Passifs d'impôts différés		0
	Passifs non courants		63 002 522
<b>II. Passifs courants</b>			
A.	Provisions		0
B.	Dettes financières courantes	18	9 463
	<i>a. Etablissements de crédit</i>	18	7 653
	<i>b. Location-financement</i>	18	1 810
C.	Autres passifs financiers courants		0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	2 511 986
	<i>a. Exit tax</i>	17	624 922
	<i>b. Autres</i>	17	1 887 064
E.	Autres passifs courants		0
F.	Comptes de régularisation	19	945 138
<b>Passifs courants</b>			<b>3 466 587</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>			<b>66 469 109</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>			<b>123 465 970</b>

Les principes et notes comptables sont une partie intégrante de ce bilan consolidé.  
 Bilan avant affectation des résultats.

# Annexe III. Comptes annuels

## 1. Comptes consolidés

### Compte de résultats consolidés

Situation du 7 novembre 2005 au 30 juin 2006

Analyse des rubriques du compte de résultats		Notes		
I	Revenus locatifs	(+)	1	2 704 137
II	Reprise de loyers cédés et escomptés	(+)	1	0
III	Charges relatives à la location	(+/-)	1	-117 009
<b>Résultat locatif net (I+II+III)</b>				<b>2 587 128</b>
IV	Récupération des charges immobilières	(+)		0
V	Récupération des charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(+)		145 034
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	(-)		0
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(-)		-172 033
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	(+/-)		0
<b>Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>				<b>2 560 129</b>
IX	Frais techniques	(-)		-264 653
X	Frais commerciaux	(-)		-65 227
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	(-)		-36 299
XII	Frais de gestion immobilière	(-)		-14 808
XIII	Autres charges immobilières non refacturables (taxes, expertises)	(-)		-445 692
<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>				<b>1 733 450</b>
XIV	Frais généraux de la société	(-)	2	-1 158 010
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	(+/-)		29 571
<b>Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)</b>				<b>605 011</b>
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placements	(+/-)		0
	- Ventes nettes d'immeubles (prix vente - frais de transaction)			0
	- Valeur comptable des immeubles vendus			0
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	(+/-)		-15 000
	- Ventes nettes d'actifs non-financiers (prix vente-frais de transaction)			2 585 000
	- Valeur comptable des actifs non-financiers vendus			-2 600 000
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	(+/-)	3	453 188
	- Variations positives de la juste valeur des immeubles		3	453 188
	- Variations négatives de la juste valeur des immeubles		3	0
<b>Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII)</b>				<b>1 043 199</b>

## Compte de résultats consolidés

Situation du 7 novembre 2005 au 30 juin 2006

Analyse des rubriques du compte de résultats		Notes	
XIX	Revenus financiers	(+)	4 51 662
XX	Charges d'intérêts	(-)	4 -1 144 162
XXI	Autres charges financières	(-)	4 -112 398
<b>Résultat financier (XIX+XX+XXI)</b>			<b>-1 204 898</b>
XXII	Impôt des sociétés	(-)	5 2 807
XXIII	Exit tax	(-)	5 -63 200
<b>Impôts (XXII+XXIII)</b>			<b>-60 393</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII)</b>			<b>-222 092</b>
	Intérêts minoritaires	(-)	20 -42
<b>Résultat net (part du groupe)</b>			<b>-222 050</b>
	Nombre d'actions ordinaires en circulation		27 58 241
	Résultat à affecter par action		6 -11,44

Les principes et notes comptables sont une partie intégrante de ce bilan consolidé.

## Résultat à affecter

Situation au 30 juin 2006

Résultat net (part du groupe)	-222 050
Résultat reporté - exercices antérieurs*	9 121
Affectation de la variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	0
Prélèvement sur les réserves indisponibles	-453 188
<b>Résultat affectable</b>	<b>-666 117</b>

\* Montant provenant de sociétés absorbées par Aedifica.

# Annexe III. Comptes annuels

## 1. Comptes consolidés

### État consolidé des variations des capitaux propres

	7 novembre 2005	Augmen- tation/ réduction de capital en espèces/ numéraire	Augmen- tation de capital par apport en nature et fusions	Acquisition/ cession d'actions propres	Impact sur les réserves et résultat des entrées en porte- feuille	résultat de l'exercice	Autres (*)	30 juin 2006
A. Capital	2 500 000	4 750 000	33 957 029	0	0	0	-771 873	40 435 156
B. Prime d'émission	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Actions propres	0	0	0	-3 769 000	0	0	0	-3 769 000
D. Réserves	0	0	0	0	25 594 457	0	-4 119 261	21 475 196
<i>Indisponibles</i>	0	0	0	0	552 929	0	0	552 929
<i>Indisponibles - entrée     immeubles</i>	0	0	0	0	22 289 519	0	-3 357 590	18 931 929
<i>Disponibles</i>	0	0	0	0	2 752 010	0	-761 671	1 990 338
E. Résultat	0	0	0	0	-4 882 013	-222 050	4 891 134	-212 929
<i>Résultat reporté     - exercices antérieurs</i>	0	0	0	0	-4 882 013	0	4 891 134	9 121
<i>Résultat de l'exercice</i>	0	0	0	0	0	-222 050	0	-222 050
F. Impact sur juste valeur frais mutation sur alién. hyp. immeubles de placement	0	0	0	0	-2 835 156	0	63 415	-2 271 741
G. Variation juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0	0	0	0	0	1 838 221	1 838 221
H. Écarts de conversion	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total capitaux propres</b>	<b>2 500 000</b>	<b>4 750 000</b>	<b>33 957 029</b>	<b>-3 769 000</b>	<b>17 877 288</b>	<b>-222 050</b>	<b>1 901 636 56 994 903</b>	

#### (\*) Détail autres variations du capital

1. Augmentation de capital par incorporation de réserves pour un montant global de 4.119.261€ (3.357.590€ + 761.671€).
2. Diminution du capital par apurement des pertes reportées pour 4.891.134€.
3. Augmentation de capital pour un montant de 1.230.346€.
4. Diminution du capital par apurement des pertes reportées pour un montant de 1.230.346€.
5. Diminution impact sur juste valeur frais de mutation suite à la vente de l'immeuble rue Souveraine 38 pour un montant de 63.415€.
6. Valeur de marché des produits de couverture des taux d'intérêts 1.838.221€ (note 13).

#### Résultat reporté des exercices antérieurs

Le résultat reporté des exercices antérieurs provient des fonds propres repris dans les comptes d'Aedifica lors des fusions.

#### Résultat de l'exercice

Les normes IAS/IFRS prévoient une présentation des résultats avant affectation.

#### Réserves indisponibles entrée immeubles

Il s'agit de la différence entre la valeur d'investissement déterminée par l'expert et le prix payé pour les immeubles (acquisition ou apport), ou leur valeur nette comptable avant l'absorption, augmentée des frais liés à l'acquisition et diminuée des charges fiscales liées à l'opération. Cette différence peut faire l'objet d'ajustements suite à l'harmonisation des règles particulières d'évaluation de la société absorbée avec celles d'Aedifica.

#### Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

Il représente la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur déterminée par les experts lors de l'entrée en portefeuille.

## Tableau des flux de trésorerie

	Situation au 30 juin 2006	
	Notes	
<b>Cash flow des opérations</b>		
Cash flow généré par les opérations	25	1 485 701
Intérêts payés	4	-1 144 162
Impôts payés	5	-60 393
<b>Cash net provenant des activités opérationnelles</b>		<b>281 146</b>
<b>Cash flow des activités liées à l'investissement</b>		
Acquisitions d'immeubles, matériels et équipements	3, 9, 11 et var.	-37 409 446
Immeubles, matériels et équipements par apports et fusions	capitaux propres	-79 606 053
Projets de développement	8	-908 448
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	7	-1 919 709
Actifs non-courants	10	-5 647
Cash provenant de la vente d'immeubles		2 585 000
Intérêts reçus	4	51 662
<b>Cash net utilisé sur les activités d'investissement</b>		<b>-117 212 641</b>
<b>Cash flow provenant des activités de financement</b>		
Constitution et augmentation de capital en espèces		7 250 000
Augmentation nette du capital et des réserves par apports en nature et fusions		54 660 352
Résultat reporté - exercices antérieurs par fusions		9 121
Actions propres entrées par fusions		-3 769 000
Intérêts minoritaires	20	2 000
Avances provenant d'emprunt	18	63 002 522
<b>Cash flow provenant des activités de financement</b>		<b>121 154 995</b>
<b>(Diminution)/augmentation des valeurs disponibles &amp; équivalents</b>		<b>4 223 500</b>
<b>Variation des valeurs disponibles et équivalents</b>		
Situation au début de l'année		0
(Diminution)/augmentation	15	4 223 500
Impact provenant des taux de conversion de devises		0
<b>Situation à la fin de l'année</b>		<b>4 223 500</b>
Total Cash	15	4 223 500
<b>Cash net à la fin de l'année</b>		<b>4 223 500</b>

# Annexe III. Comptes annuels

## 1. Comptes consolidés

### 1 a. Information sectorielle - par segment de marché

#### Situation du 7 novembre 2005 au 30 juin 2006

I Revenus locatifs

II Reprise de loyers cédés et escomptés

III Charges relatives à la location

#### Résultat locatif net

IV Récupération de charges immobilières

V Récupération de charges locatives et taxes

VI Frais incombant aux locataires assumés par le propriétaire

VII Charges locatives et taxes assumées par le locataire

VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location

#### Résultat immobilier

IX Frais techniques récurrents

X Frais commerciaux

XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués

XII Frais de gestion immobilière

XIII Autres charges immobilières

#### Résultat d'exploitation des immeubles

XIV Frais généraux

XV Autres revenus et charges d'exploitation

#### Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille

Actif par secteur d'activité (hors trésorerie et équivalents de trésorerie)

#### TOTAL ACTIF

Passif par secteur d'activité (hors dettes financières)

#### TOTAL PASSIF

Immobilisations incorporelles

Immeubles de placement

Projets de développement

Autres immobilisations corporelles

#### TOTAL des investissements

Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice

#### Nombre total de travailleurs inscrits au registre du personnel

#### Meublés

Il s'agit des appartements meublés, situés dans les quartiers cotés de Bruxelles, capitale de l'Europe. Ils sont destinés à une clientèle internationale, avec des durées de baux relativement courts.

#### Non Meublés

Il s'agit des immeubles résidentiels et mixtes situés en centre-ville. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus dans les chiffres. Ils sont considérés comme des rendements complémentaires aux surfaces résidentielles.

#### Autres

Il s'agit de l'hôtel Martin's Brugge à Bruges. Il n'y a pas de coût d'exploitation car il s'agit d'un bail emphytéotique *triple net*.

- Annexe I. Extraits des statuts  
 Annexe II. Extraits de la charte de gouvernance d'entreprise  
 **Annexe III. Comptes annuels**  
 Annexe IV. Informations financières pro-forma

Non Meublés	Meublés	Autres	Non attribuable	Total
652 642	1 470 053	581 442	0	2 704 137
0	0	0	0	0
0	-117 009	0	0	-117 009
<b>652 642</b>	<b>1 353 044</b>	<b>581 442</b>	<b>0</b>	<b>2 587 128</b>
0	0	0	0	0
39 649	105 385	0	0	145 034
0	0	0	0	0
-34 974	-137 059	0	0	-172 033
0	0	0	0	0
<b>657 317</b>	<b>1 321 370</b>	<b>581 442</b>	<b>0</b>	<b>2 560 129</b>
-35 902	-228 751	0	0	-264 653
-24 863	-40 364	0	0	-65 227
-32 081	-4 218	0	0	-36 299
-14 808	0	0	0	-14 808
-77 938	-187 097	0	-180 657	-445 692
<b>471 725</b>	<b>860 940</b>	<b>581 442</b>	<b>-180 657</b>	<b>1 733 450</b>
0	0	0	-1 158 010	-1 158 010
0	0	0	29 571	29 571
<b>471 725</b>	<b>860 940</b>	<b>581 442</b>	<b>-1 309 096</b>	<b>605 011</b>

51 359 128	43 754 665	19 609 684	4 518 993	119 242 470
<b>51 359 128</b>	<b>43 754 665</b>	<b>19 609 684</b>	<b>4 518 993</b>	<b>119 242 470</b>
565 630	1 002 625	639 013	1 249 856	3 457 124
<b>565 630</b>	<b>1 002 625</b>	<b>639 013</b>	<b>1 249 856</b>	<b>3 457 124</b>
0	1 856 370	0	63 339	1 919 709
50 859 200	39 420 300	19 550 000	0	109 829 500
402 880	0	0	505 568	908 448
0	2 107 028	0	21 231	2 128 259
<b>51 262 080</b>	<b>43 383 698</b>	<b>19 550 000</b>	<b>590 138</b>	<b>114 785 916</b>
2	14	0	4	20
<b>2</b>	<b>14</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>20</b>

Les opérations dans le secteur du logement des seniors se sont réalisées après la clôture et ne sont donc pas encore reprises dans l'analyse par segment de marché.



# Annexe III. Comptes annuels

## 1. Comptes consolidés

### 1 b. Information sectorielle - par région

#### Situation du 7 novembre 2005 au 30 juin 2006

I Revenus locatifs

II Reprise de loyers cédés et escomptés

III Charges relatives à la location

#### Résultat locatif net

IV Récupération de charges immobilières

V Récupération de charges locatives et taxes

VI Frais incombant aux locataires assumés par le propriétaire

VII Charges locatives et taxes assumées par le locataire

VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location

#### Résultat immobilier

IX Frais techniques récurrents

X Frais commerciaux

XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués

XII Frais de gestion immobilière

XIII Autres charges immobilières

#### Résultat d'exploitation des immeubles

XIV Frais généraux

XV Autres revenus et charges d'exploitation

#### Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille

Actif par secteur d'activité (hors trésorerie et équivalents de trésorerie)

#### TOTAL ACTIF

Passif par secteur d'activité (hors dettes financières)

#### TOTAL PASSIF

Immobilisations incorporelles

Immeubles de placement

Projets de développement

Autres immobilisations corporelles

#### TOTAL des immeubles de placement

Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice

#### Nombre total de travailleurs inscrits au registre du personnel

#### Bruxelles

Il s'agit des immeubles résidentiels et mixtes situés à Bruxelles.

#### Flandres

Il s'agit de l'hôtel Martin's Brugge à Bruges. Il n'y a pas de coût d'exploitation car il s'agit d'un bail emphytéotique *triple net*.

#### Wallonie

Aedifica participe à un projet à Arlon pour lequel le terrain est déjà acquis (Note 21).

- Annexe I. Extraits des statuts  
 Annexe II. Extraits de la charte de gouvernance d'entreprise  
 **Annexe III. Comptes annuels**  
 Annexe IV. Informations financières pro-forma

Bruxelles	Flandres	Wallonie	Non attribuable	Total
2 122 695	581 442	0	0	2 704 137
0	0	0	0	0
-117 009	0	0	0	-117 009
<b>2 005 686</b>	<b>581 442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 587 128</b>
0	0	0	0	0
145 034	0	0	0	145 034
0	0	0	0	0
-172 033	0	0	0	-172 033
0	0	0	0	0
<b>1 978 687</b>	<b>581 442</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 560 129</b>
-264 653	0	0	0	-264 653
-65 227	0	0	0	-65 227
-36 299	0	0	0	-36 299
-14 808	0	0	0	-14 808
-265 035	0	0	-180 657	-445 692
<b>1 332 665</b>	<b>581 442</b>	<b>0</b>	<b>-180 657</b>	<b>1 733 450</b>
0	0	0	-1 158 010	-1 158 010
0	0	0	29 571	29 571
<b>1 332 665</b>	<b>581 442</b>	<b>0</b>	<b>-1 309 096</b>	<b>605 011</b>

95 113 793	19 609 684	154 984	4 364 009	119 242 470
<b>95 113 793</b>	<b>19 609 684</b>	<b>154 984</b>	<b>4 364 009</b>	<b>119 242 470</b>
1 568 255	639 013	0	1 249 856	3 457 124
<b>1 568 255</b>	<b>639 013</b>	<b>0</b>	<b>1 249 856</b>	<b>3 457 124</b>
1 856 370	0	0	63 339	1 919 709
90 279 500	19 550 000	0	0	109 829 500
247 896	0	154 984	505 568	908 448
2 107 028	0	0	21 800	2 128 828
<b>94 490 794</b>	<b>19 550 000</b>	<b>154 984</b>	<b>590 707</b>	<b>114 786 485</b>
16	0	0	4	20
<b>16</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>20</b>

# Annexe III. Comptes annuels

## 1. Comptes consolidés

### 2. Frais généraux de la société

	Situation au 30 juin 2006
<b>Non récurrents</b>	<b>-214 849</b>
Avocats/notaires	-91 338
Auditeurs/réviseurs/experts-comptables	-27 860
IT	-50 000
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-18 028
Autres	-27 623
<b>Récurrents</b>	<b>-943 161</b>
Avocats/notaires	-74 206
Auditeurs/réviseurs/experts-comptables	-27 615
Frais d'experts immobiliers	-40 046
IT	-3 012
Assurances	-17 070
Frais liés à l'exploitation d'Aedifica*	-15 589
Impôts, autres que les impôts sur le revenu	0
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-127 800
Autres	-27 680
Administrateurs	-345 074
Frais de personnel	-125 883
Amortissement sur autres immobilisations corporelles	-139 186
<b>Total</b>	<b>-1 158 010</b>

\* En ce compris le loyer de bureaux occupé par le siège social d'Aedifica.

### 3. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

	Situation au 30 juin 2006
<b>Juste valeur des immeubles de placement au début de la période</b>	<b>0</b>
Juste valeur des immeubles entrés en portefeuille	111 912 897
Juste valeur des immeubles sortis du portefeuille (transfert)	-2 536 585
<b>Juste valeur des immeubles de placement à la fin de la période</b>	<b>109 829 500</b>
<b>Variation de la juste valeur des immeubles de placement de la période</b>	
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement	288 971
Écarts de la juste valeur au moment de la fusion	164 217
<b>Total</b>	<b>453 188</b>

### 3. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

Les immeubles de placement sont valorisés par des experts indépendants lors de l'acquisition de ceux-ci ainsi que trimestriellement pour dégager une juste valeur. Conformément à l'Arrêté royal du 21 juin 2006 et aux règles particulières d'évaluation, la juste valeur pour les immeubles de placement, est calculée comme suit :

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2.500.000€ :

La juste valeur = valeur d'investissement / (1+ taux moyen des frais de transaction défini par l'Association Belge des Asset Managers - BEAMA)

- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000€ :

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 l'Association Belge des Asset Managers - 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).

Les experts professionnels indépendants sont les sociétés Stadim CVBA et de Crombrughe & Partners SA.

La sortie du portefeuille concerne le transfert à l'actif de l'immeuble rue Souveraine 38 détenu à la vente.

### 4. Résultat financier

	Situation au 30 juin 2006
<b>XIX. Produits financiers</b>	<b>51 662</b>
Intérêts et dividendes perçus	51 662
<b>XX. Charges d'intérêts</b>	<b>-1 144 162</b>
Intérêts nominaux sur emprunts	-1 085 154
<i>intérêts crédit subordonné</i>	-237 889
<i>Intérêts crédit d'investissement</i>	-670 603
<i>Intérêts crédit syndiqué</i>	-176 662
Autres charges d'intérêts	-59 008
<b>XXI. Autres charges financières</b>	<b>-112 398</b>
Frais bancaires et autres commissions	-112 398

## Annexe III. Comptes annuels

### 1. Comptes consolidés

#### 5. Impôts

	<b>Situation au 30 juin 2006</b>
Impôts sur les exercices antérieurs	13 596
Impôts sur l'exercice en cours	-10 789
<b>XXII. Impôts des sociétés</b>	<b>2 807</b>

Aedifica, en tant que sicafi, a un statut fiscal bien spécifique. Aedifica n'est en effet taxée que sur les dépenses non admises comme principalement: les frais de restaurant, de représentation, de voitures, les dons, les frais sociaux, les taxes régionales,...

#### XXIII. Exit tax

**Situation au 30 juin 2006**

**-63 200**

Lors de la détermination du rapport d'échange pour les fusions, l'exit tax est calculée sur la valeur conventionnelle et ne passe plus en charges. Certaines sociétés connaissent une différence entre la juste valeur de leurs immeubles et la valeur conventionnelle. Au moment de leur fusion avec Aedifica, cette différence est soumise à l'exit tax et passe en compte de résultats.

Le calcul du résultat par action à la date de clôture est fondé sur le résultat affectable aux actionnaires et sur le nombre d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice clôturé au 30 juin 2006, corrigé par le nombre d'actions propres.

#### 6. Résultat par action

	<b>Situation au 30 juin 2006</b>
Résultat affectable	-666 117
Nombre moyen pondéré pro rata temporis d'actions ordinaires	27 373
Résultat net courant pondéré par action	-24,33
	<b>Situation au 30 juin 2006</b>
Résultat affectable	-666 117
Nombre d'actions ordinaires	62 010
Correction pour warrants/options	-
Correction pour actions propres	-3 769
Nombre corrigé d'actions ordinaires	58 241
Résultat à affecter par action ordinaire	-11,44

## 7. Immobilisations incorporelles et Goodwill

	Licences software (2)	Total	Situation au 30 juin 2006		
			Goodwill (1)	Goodwill	Goodwill
			Positif	Négatif	Net
<b>Valeur d'achat</b>					
Valeur d'acquisition début de la période	0	0	0	0	0
- générée en interne	0	0	0	0	0
- générée par des tiers	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>63 339</b>	<b>63 339</b>	<b>1 856 370</b>	<b>0</b>	<b>1 856 370</b>
Ventes et transferts	0	0	0	0	0
Changement du périmètre de consolidation	0	0	0	0	0
<b>Valeur d'acquisition fin de la période</b>	<b>63 339</b>	<b>63 339</b>	<b>1 856 370</b>	<b>0</b>	<b>1 856 370</b>
- interne	0	0	0	0	0
- externe	63 339	63 339	1 856 370	0	1 856 370
<b>Réduction de valeurs/impairments/ amortissements</b>					
Valeur début de la période	0	0	0	0	0
Charges d'amortissement	0	0	0	0	0
Charges de désaffectation	0	0	0	0	0
Reprise de réductions de valeurs (ventes)	0	0	0	0	0
Impairments	0	0	0	0	0
Changement du périmètre de consolidation	0	0	0	0	0
Valeur à la fin de la période	0	0	0	0	0
<b>Montant net au 30 juin 2006</b>	<b>63 339</b>	<b>63 339</b>	<b>1 856 370</b>	<b>0</b>	<b>1 856 370</b>

### (1) Goodwill

Avant de comptabiliser un goodwill d'acquisition, l'analyse de la différence initiale entre les fonds propres et le prix payé est faite pour attribuer cette différence le plus possible aux autres éléments de l'actif.

Le résultat de l'analyse est comptabilisé en diminution de la différence initiale.

Les goodwill d'acquisition ou issus de fusion par absorption sont soumis à un « impairment test » et une perte de valeur sera comptabilisée si l'application du test le confirme.

Ce test est exécuté sur une base annuelle sauf si l'évolution du marché nécessite la comptabilisation d'une perte de valeur au courant de l'exercice.

Sur base de ces calculs, aucune perte de valeur n'a été enregistrée sur le goodwill.

### (2) Licences/Software

Les logiciels sont toujours en développement et n'étaient pas exploités au 30 juin 2006.

Par conséquent, aucun amortissement n'a été pratiqué sur ces immobilisations incorporelles.

Il est prévu de finaliser leur mise en place et de les amortir du troisième trimestre 2006.

# Annexe III. Comptes annuels

## 1. Comptes consolidés

### 8. Projets de développement

	Projets de développement (1-2)	Frais liés à l'acquisition d'immeubles non encore entrés (3)	Total
<b>Valeur d'achat</b>			
<b>Valeur au début de la période</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Acquisitions	292 841	615 607	908 448
Ventes	0	0	0
Transferts	0	0	0
Changement du périmètre de consolidation	0	0	0
<b>Valeur à la fin de la période</b>	<b>292 841</b>	<b>615 607</b>	<b>908 448</b>

(1) La construction de 32 appartements a démarré sur le terrain à Arlon (voir note 21).

(2) Avance récupérable de 170.000€ payée pour l'acquisition des titres de la société propriétaire d'un des immeubles du Résidence Palace.

(3) Les frais liés à l'acquisition d'immeubles non encore rentrés dans le portefeuille, sont activés conformément aux normes IAS/IFRS.

Les frais qui sont activés ne concernent que les immeubles qui entreront, de manière plus que probable, dans le portefeuille.

Les frais liés à des immeubles, dont les négociations n'ont pas abouti et qui ne rentreront pas dans le portefeuille sont imputés, dans le compte de résultats.

### 9. Autres immobilisations corporelles

Immobilisations de fonctionnement	Situation au 30 juin 2006
<b>Valeur d'achat</b>	
<b>Valeur au début de la période</b>	<b>0</b>
Acquisitions	2 267 446
Ventes	0
Transferts	0
Changement du périmètre de consolidation	0
<b>Valeur à la fin de la période</b>	<b>2 267 446</b>
<b>Charges d'amortissement</b>	
<b>Situation au 30 juin 2006</b>	
<b>Valeur au début de la période</b>	<b>0</b>
Charges d'amortissement	-139 187
Reprise d'amortissement (ventes)	0
Transferts	0
Changement du périmètre de consolidation	0
<b>Valeur à la fin de la période</b>	<b>-139 187</b>
<b>Montant net comptable de l'exercice</b>	<b>2 128 259</b>

Durée d'amortissement pour le mobilier : 10 ans

Durée d'amortissement pour le matériel : 5 ans

Il s'agit surtout du mobilier utilisé dans le cadre de l'exploitation des appartements meublés. Le mobilier est amorti sur 10 ans.

Type d'amortissement : linéaire

Mode d'amortissement : prorata temporis

## 10. Actifs financiers non-courants

Actifs détenus jusqu'à leur échéance	Situation au 30 juin 2006
Instruments de couverture	1 838 221
Participations dans des entreprises liées (note 25)	0
<b>Autres</b>	<b>0</b>
Cautionnements en espèces/numéraire	5 647
<b>Total</b>	<b>1 843 868</b>

## 11. Actifs non courants destinés à être cédés

Immeubles de placement	Situation au 30 juin 2006
<b>Au début de l'exercice</b>	<b>0</b>
Changement du périmètre de consolidation	0
Acquisitions	0
Transferts	2 536 585
Cessions	-2 536 585
Impairments	0
<b>A la fin de l'exercice</b>	<b>0</b>

Aedifica acquiert principalement des immeubles affectés au logement résidentiel. L'immeuble sis rue Souveraine 38 provenant de la fusion par absorption d'Ixelinvest était un immeuble de bureaux et ne rentrait donc pas dans la stratégie d'Aedifica. Il a été vendu en date du 16 mai 2006 à la commune d'Ixelles.

## 12. Actifs financiers courants

Aedifica ne détient aucun actif financier courant.



## Annexe III. Comptes annuels

### 1. Comptes consolidés

Valeur nette des instruments financiers et produits dérivés.

#### 13. Instruments financiers

Banque	Montant (€)	Durée	Périodicité	Début	Taux de couverture sans marge	Juste valeur
Fortis	50 000 000	5 ans	3 mois	2 mai 2006	3,41%	1 109 037
ING	25 000 000	10 ans	3 mois	2 mai 2006	3,87%	548 235
ING	25 000 000	5 ans	3 mois	16 août 2006	3,81%	180 949
	<b>100 000 000</b>					<b>1 838 221</b>

Pour limiter ses risques financiers, Aedifica a décidé de se couvrir contre le risque d'augmentation des taux d'intérêts. La couverture a été effectuée par des IRS (Interest Rate Swap). En d'autres termes, cette couverture protège Aedifica contre un changement de taux variables à court terme en les remplaçant par des taux fixes long terme négociés (taux de couverture). La juste valeur de ces instruments financiers est reprise à l'actif sous I.F. Actifs financiers non-courants et au passif sous I.G. Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers, sans passer par le compte de résultats conformément à la norme IAS 39.

#### 14. Créances et acomptes

Situation au 30 juin 2006

Créances commerciales (II. D)	299 378
Créances fiscales et autres actifs courants	2 132 734
<i>Créances fiscales</i>	2 109 246
<i>Rémunérations et charges sociales</i>	0
<i>Autres</i>	23 488
<b>Total</b>	<b>2 432 112</b>

Les autres créances concernent principalement le précompte mobilier récupérable sur boni de liquidation pour un montant de 2,0 millions €.

#### 15. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Situation au 30 juin 2006

Placements à court terme	2 600 000
Valeurs disponibles	1 623 500
<b>Total</b>	<b>4 223 500</b>

Les placements à terme sont en général des placements pour une durée ne dépassant pas une semaine.

## 16. Obligations et engagements en matière de pension

Les assurances groupe seront basées sur des plans dits de «contribution» n'impliquant pas de droit et engagement. A ce jour, Aedifica n'a pas encore pris d'engagement; il n'y a donc pas de montant repris dans les comptes.

## 17. Dettes commerciales et autres dettes courants

	Situation au 30 juin 2006
a. Exit tax	624 922
b. Autres	1 887 066
Autres charges fiscales	169 859
Fournisseurs Et clients créditeurs	1 264 810
Rémunérations Et charges sociales	215 834
Autres	236 563
<b>Total</b>	<b>2 511 986</b>

## 18. Dettes financières

	Situation au 30 juin 2006
Etablissements de crédit	63 002 522
<b>Dettes non courantes</b>	<b>63 002 522</b>
Etablissements de crédit	7 653
Location-financement	1 810
<b>Dettes courantes</b>	<b>9 463</b>
<b>Total</b>	<b>63 011 985</b>

### Les taux d'intérêt effectifs au bilan sont les suivants :

	Situation au 30 juin 2006
Leasing/renting	Non significatif
Emprunt bancaire LT	Euribor 3 mois
Emprunt bancaire CT	N/A
Découverts bancaires	N/A

Les emprunts bancaires ne sont pas garantis par les actifs courants du groupe.

L'emprunt bancaire à long terme est constitué d'un crédit syndiqué. Un crédit syndiqué signifie que plusieurs banques se partagent le risque. Dans le cas d'Aedifica, quatre banques sont présentes à savoir les banques Degroof, Fortis, ING et LBLux. Dans le cadre de ce crédit, Aedifica peut utiliser jusqu'à 150 millions € suivant ses besoins dans le cadre d'acquisitions d'immeubles et ce pour une durée de 5 ans, pour autant que le ratio d'endettement maximum de 65% autorisé par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 ne soit pas dépassé. Elle n'a utilisé jusqu'à présent que 63 millions € sur les 150 millions € disponibles.

## Annexe III. Comptes annuels

### 1. Comptes consolidés

#### 19. Compte de régularisation - Passif

	Situation au 30 juin 2006
Charges à imputer	792 300
Produits à reporter	152 838
<b>Total</b>	<b>945 138</b>

#### 20. Intérêts minoritaires

	Situation au 30 juin 2006
<b>Valeur début de la période</b>	<b>0</b>
Modification du périmètre de consolidation - accroissement	2 000
Quote part dans le résultat des sociétés concernées	-42
Modification du périmètre de consolidation - rachat des minoritaires	0
<b>Valeur fin de la période</b>	<b>1 958</b>

Aedifica détient 98,40 % des actions de la société belge Aedifica Invest SA.

#### 21. Droits et engagements - hors bilan

##### Engagements sur leasing opérationnel - où Aedifica est le preneur

Les contrats de leasing opérationnel concernent le matériel de bureau, leasing ou renting de voiture et matériel informatique. A ce jour, leur montant est non significatif.

##### Droits et engagement sur leasing opérationnel - où Aedifica est le bailleur

Aucun.

##### Cautions/engagements

###### Donnés

Jusqu'à présent Aedifica n'a pas donné de garantie bancaire. Pour les crédits, aucune sûreté n'est mise en gage.

###### Reçus

Aedifica a reçu dans le cadre de ses activités des garanties bancaires et des dépôts d'argent de ses locataires, repris dans autres passifs courants

Dans le cadre des opérations d'acquisition, fusion et absorption, Aedifica a reçu les sûretés suivantes:

- Une garantie locative de Fortis AG pour un an selon la formule : 673 k€ - les loyers en cours - les loyers conclus durant la période de garantie
- Une garantie locative pour l'opération Oude Burg Company SA pour un an pour un montant de 72 k€
- Une garantie locative de Burco SA de 3 ans pour un montant de 412 k€ par an.
- Une garantie bancaire à première demande lors de l'absorption de Oude Burg Company SA et Jakobs Hotel Company SA pour un montant de 667 k€
- Une garantie bancaire à première demande lors de l'absorption de Sablon - Résidences de l'Europe SA pour un montant de 2.500 k€
- Une garantie bancaire à première demande lors de l'absorption de Emmabe SA, Bertimo SA, SPV SA, Le Manoir SA et Olphi SA pour un montant de 650 k€

Ces garanties bancaires couvrent principalement des éléments fiscaux, des travaux à faire ou en exécution et des engagements contractuels dans le cadre des opérations.

## 21. Droits et engagements - hors bilan

### Droits et engagements - autres

#### Résidence Palace à Bruxelles

Dans le cadre de l'acquisition d'un immeuble en rénovation à Bruxelles, Aedifica a signé un protocole d'accord. Dans cet accord, l'immeuble est valorisé à 13,0 millions € et la détermination du prix d'acquisition des titres est fixée à 1,7 millions €. Cette opération est soumise à des contraintes de due diligence.

#### Résidences Gauguin et Manet à Arlon

Dans le cadre d'une construction d'un immeuble d'appartements à Arlon, Aedifica a signé un contrat d'acquisition d'un immeuble pour une valeur de 5,0 millions €. Aedifica est déjà propriétaire du terrain acquis à la ville d'Arlon depuis le 28 juin 2006 et le paiement pour la construction se fera en deux tranches dont la dernière est à la réception provisoire prévue en juin 2007.

## 22. Acquisitions & Ventes

### 22.1. Acquisitions

	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles	N° d'entreprise	Date de l'acquisition	Mode d'intégration	Date d'intégration en P&L
Oude Burg Company SA	Autres	20 000 000	0436602542		Fusion le 29 décembre 05	1 <sup>er</sup> janvier 06
Jakobs Hotel Company SA			0436699641		Fusion le 29 décembre 05	1 <sup>er</sup> janvier 06
Ixelinvest SA	Meublé	27 800 000	0453882695	21 décembre 05	Fusion le 23 mars 06	1 <sup>er</sup> janvier 06
Imfina SA	Non-meublé	8 250 000	0437194539	30 décembre 05	Fusion le 23 mars 06	1 <sup>er</sup> janvier 06
Emmabe SA	Meublé	16 091 900 pour l'ensemble des sociétés	0427444851		Fusion le 23 mars 06	23 mars 06
Bertimo SA	Meublé		0413658775		Fusion le 23 mars 06	23 mars 06
SPV SA	Meublé		0447961341		Fusion le 23 mars 06	23 mars 06
Olphi SA	Meublé		0428024079		Fusion le 23 mars 06	23 mars 06
Le Manoir SA	Meublé		0436879585		Fusion le 23 mars 06	23 mars 06
Sablon Résidences de l'Europe SA	Non-meublé	19 150 000	0461290032		Fusion le 23 mars 06	23 mars 06
Rue de Laeken - rue du Cirque - rue du Pont Neuf - rue Philippe le Bon	Non-meublé	10 915 000			Apport en nature le 23 mars 06	23 mars 06
Rue du Lombard 32	Non-meublé	2 500 000			Apport en nature le 23 mars 06	23 mars 06
Avenue Louise 331-333	Non-meublé	8 500 000			Apport en nature le 24 mai 06	1 <sup>er</sup> juillet 06

### 22.2. Ventes

Vente de l'immeuble situé rue Souveraine 38 (appartenant avant au patrimoine d'Ixelinvest) à la date du 26 mai 2006 à la commune d'Ixelles car estimé non stratégique pour Aedifica.

# Annexe III. Comptes annuels

## 1. Comptes consolidés

### 23. Transactions avec des entreprises liées

	Situation au 30 juin 2006
Rémunération des administrateurs non exécutifs	72 000
Rémunération des administrateurs chargés de la gestion journalière	244 400

Les sociétés suivantes ont exercé une influence notable sur Aedifica durant l'exercice.

#### Banque Degroof - Degroof Corporate Finance

Au bilan		Situation au 30 juin 2006
Crédit d'investissement	du 28 décembre 2005 jusqu'au 31 mai 2006	20 000 000
Crédit subordonné	du 28 décembre 2005 jusqu'au 31 mai 2006	10 000 000
Crédit subordonné - supplément	du 28 décembre 2005 jusqu'au 31 mai 2006	5 000 000
Crédit syndiqué (montant utilisé)	Solde ouvert au 30 juin 2006	14 700 000

En compte de résultats		Situation au 30 juin 2006
Commission de négociations*		562 034
Commission sur le crédit d'investissement		20 000
Commission sur le crédit subordonné		10 000
Commission de montage		22 000
Intérêts sur le crédit d'investissement		296 540
Intérêts sur le crédit subordonné		237 889
Commission de participation dans le crédit syndiqué		28 500
Commission de montage du crédit syndiqué		225 000
Intérêts sur le crédit syndiqué		22 377
<b>Total</b>		<b>1 424 340</b>

#### GVA Grimley - GVA Finance

Au bilan		Situation au 30 juin 2006
Solde fournisseur au 30 juin 2006		6 050
<b>En compte de résultats</b>		<b>Situation au 30 juin 2006</b>
Commission de négociations*/marketing/sales		574 934

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

## 24. Événements survenus après la clôture des comptes

### Assemblée générale extraordinaire du 17 août 2006

Aedifica a procédé aux opérations suivantes :

- L'apport en nature de deux immeubles principalement à vocation résidentielle situés rue de Laeken 119 et 123-125 à 1000 Bruxelles comprenant 5 appartements, 2 commerces et un espace de bureaux.  
La valeur d'acquisition de ces immeubles s'élevait à 1.285.000€.
- L'absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine de la société Financière Wavrienne SA. Celle-ci a transféré à Aedifica l'immeuble résidentiel situé place du Samedi 6-10 à 1000 Bruxelles, qui se compose de 20 appartements, 4 lofts, 1 rez et 1er étage commerciaux.  
La valeur de cet immeuble utilisée pour déterminer le rapport d'échange s'élevait à 5.400.000€.
- Le transfert par voie de scission mixte d'une partie du patrimoine de la société Château Chenois SA. Celle-ci a transféré à Aedifica les maisons de repos suivantes :
  - « Château Chenois » située chemin des Postes 260 à 1410 Waterloo comportant 75 lits + 35 lits supplémentaires en demande à la région wallonne après l'achèvement de travaux d'extension et de rénovation ;
  - « New Philip » située avenue Monte-Carlo 178 à 1190 Bruxelles comportant 112 lits ;
  - « Jardins de Provence » située boulevard Sylvain Dupuis 94-96 à 1070 Bruxelles comportant 59 lits + 14 lits supplémentaires après l'achèvement de travaux d'extension et de rénovation ;
  - « Bel Air » située boulevard Lambermont 227 à 1030 Bruxelles comportant 161 lits ;La valeur de ces immeubles utilisée pour déterminer le rapport d'échange de ce portefeuille immobilier s'élevait à 34.772.956€.
- La fusion par absorption de la société Medimmo SA, qui est propriétaire d'une maison de repos « Résidence Augustin » (dont la construction est en voie d'achèvement et dont l'exploitation démarrera en octobre 2006) située à l'angle de la chaussée d'Alseberg 311-313 et de l'avenue Saint-Augustin 44 à 1190 Bruxelles, comportant 95 lits.  
La valeur de cet immeuble utilisée pour déterminer le rapport d'échange s'élevait à 7.367.788€.
- La fusion par absorption de la société Cledixa SA, qui est propriétaire d'une maison de repos « Résidence Grange des Champs » située à 1420 Braine-L'Alleud comportant 75 lits.  
La valeur de cet immeuble utilisée pour déterminer le rapport d'échange s'élevait à 5.859.255€.
- La fusion par absorption de la « Société de Transport et du Commerce en Afrique » SA, qui est propriétaire d'un immeuble résidentiel situé avenue de Broqueville, 8 à 1150 Bruxelles, comportant 8 appartements répartis sur 7 niveaux.  
La valeur de cet immeuble utilisée pour déterminer le rapport d'échange s'élevait à 1.425.000€.
- L'absorption par voie de scission mixte d'une partie du patrimoine de la société Hôtel Central Et Café Central SA. Celle-ci a transféré à Aedifica les immeubles suivants, qui sont principalement à vocation résidentielle :
  - Immeuble situé à l'angle de la rue de l'Armée 3 et avenue de Tervueren 103 à 1040 Bruxelles qui comporte 6 appartements, 2 commerces et 2 espaces de bureaux ;
  - Immeuble situé rue des Bataves 71 à 1040 Bruxelles qui comporte 3 appartements et 1 espace de bureaux ;
  - Immeuble situé rue Louis Hap 128 à 1040 Bruxelles qui comporte 7 appartements et 3 garages ;
  - Immeuble situé rue Hydraulique 48 à 1210 Bruxelles qui comporte 5 appartements ;
  - Immeuble situé rue des Cultes 26 à 1000 Bruxelles qui comporte 7 appartements et 2 rez commerciaux ;
  - Immeuble situé rue Royale 35 à 1000 Bruxelles qui comporte 1 rez commercial et 5 espaces de bureaux ;
  - Immeuble situé chaussée de Waterloo 1360 à 1180 Bruxelles qui comporte 4 appartements, 2 espaces de bureaux et 1 rez commercial ;
  - Immeuble situé place Jourdan 35 à 1040 Bruxelles qui comporte 3 appartements et 1 espace de bureaux ;La valeur de ces immeubles utilisée pour déterminer le rapport d'échange de ce portefeuille immobilier s'élevait à 8.325.000€.

Dans la phase actuelle de croissance du portefeuille, il est fort probable qu'entre l'arrêt des comptes par le conseil d'administration le 29 août 2006 et l'assemblée générale ordinaire du 26 septembre 2006, il y ait encore eu de nouvelles transactions non encore finalisées à ce jour.

# Annexe III. Comptes annuels

## 1. Comptes consolidés

### 25. Cash flow généré par les opérations

	Notes	Situation au 30 juin 2006
<b>Résultat net</b>		<b>-222 050</b>
Ajustements/retraitements pour :		
Intérêts minoritaires	20	-42
Taxes payées	5	-2 807
Retraitements des exit tax	5	63 200
Amortissements/pertes de valeur		139 187
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3	-453 188
Perte sur la vente des biens détenus en vue de la vente		15 000
Intérêts reçus	4	-51 662
Charges financières	4	1 144 162
<b>Variations des actifs courants</b>		
Actifs détenus en vue de la vente		0
Actifs financiers courants		0
Créances de location-financement		0
Créances commerciales	14	-299 378
Créances fiscales et autres actifs courants	14	-2 132 734
Comptes de régularisation		-180 574
<b>Variations des passifs courants</b>		
Dettes financières courantes	18	9 463
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	2 511 986
Autres passifs courants		0
Comptes de régularisation		945 138
<b>Cash flow généré par les opérations</b>		<b>1 485 701</b>

### 26. Participations principales dans des filiales

			Pays d'incorporation	%
Aedifica Invest SA	Avenue Louise 331-333 1050 Bruxelles	Filiale	Belgique	98,4

## 27. Actions ordinaires et actions propres

	Nombre d'actions ordinaires	Actions propres	Total
<b>Situation au 7 novembre 2005</b>	2 500	0	<b>2 500</b>
Augmentation de capital - 29 décembre 2005	9 501	0	9 501
Augmentation de capital - 23 mars 2006	37 740	3 769	41 509
Augmentation de capital - 24 mai 2006	8 500	0	8 500
<b>Situation au 30 juin 2006</b>	<b>58 241</b>	<b>3 769</b>	<b>62 010</b>

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Les actions n'ont pas de valeur nominale. Le total du capital autorisé s'élève au 30 juin 2006 à 30 millions €. Aucun warrant ou stock option n'a été octroyé aux administrateurs et aux employés.

## 28. Respect des contraintes du statut de sicafi

### I. Taux d'endettement

Situation au 30 juin 2006

Total Passif	66 469 109
Corrections - Comptes de régularisation	-945 138
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 21 juin 2006	65 523 971
Total Actif	123 465 970
<b>Taux d'endettement</b>	<b>53,07%</b>

### II. Interdiction de placer plus de 20% des actifs dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier

Au 30 juin 2006, l'ensemble des immeubles rue Souveraine représentait 21,7% du portefeuille immobilier d'Aedifica.

Aedifica a 2 ans pour corriger cette situation (Arrêté royal du 10 avril 1995 article 43 §3). A l'issue de l'assemblée générale extraordinaire du 17 août 2006, le pourcentage n'était plus que de 13,8%. Le détail de ces opérations se trouve en note 24.

### III. Evaluation des immeubles par un expert

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

### IV. Montant des intérêts inférieurs à 80% du chiffre d'affaires

Résultat locatif net (I+II+III) - Chiffre d'affaires	2 587 128
Charges d'intérêts	1 144 162
<b>% d'intérêts par rapport au chiffre d'affaires</b>	<b>44,23%</b>

## 29. Rémunérations du commissaire

Comme suite au nouvel article 134 du Codes des sociétés §1 et 2, les comptes d'Aedifica reprennent les montants payés au commissaire détaillés par type de service. Mandat de commissaire : 26.000€ – Honoraires complémentaires pour le mandat de commissaire : 16.000€ – Autres missions légales (transformation de forme juridique, fusions par absorption et apports en nature) : 37.000€ – Audits de due diligence : 45.424€.



# Annexe III. Comptes annuels

## 2. Règles d'évaluation

### 1. Référentiel

Les comptes annuels sont établis en conformité avec les normes IAS/IFRS et dans l'esprit et les objectifs des dispositions de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 modifié relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafis publiques.

Les comptes annuels sont établis sur base de la juste valeur pour les rubriques C. Immeubles de placement, D. Projets de développements et F Actifs financiers non courants.

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

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2.500.000€  
La juste valeur = valeur d'investissement / (1+ taux moyen des frais de transaction défini par l'Association Belge des Asset Managers - BEAMA)
- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2.500.000€ :
  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 l'Association Belge des Asset Managers - 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 l'Association Belge des Asset Managers

- 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.

Toutes les filiales tiennent leur comptabilité selon les règles requises par les législations applicables à leurs propres comptes statutaires et toutes les corrections aux comptes annuels nécessaires pour les aligner aux normes IAS/IFRS sont comptabilisées dans les comptes consolidés.

### 2. Consolidation Règles d'évaluation

Les comptes annuels sont établis en utilisant des règles d'évaluation uniformes pour des événements similaires, dans des conditions similaires. Si une des filiales applique des règles divergentes, toutes les corrections nécessaires pour aligner ses comptes annuels sont comptabilisées avant l'intégration dans la 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 contrôle de l'exploitation, sont considérées comme filiales et entrent dans le périmètre de consolidation.

Les filiales sont consolidées dès l'acquisition du pouvoir de contrôle et sortent du périmètre de consolidation le jour où le contrôle s'arrête d'exister.

Toutes les transactions, les soldes de comptes, y compris résultats non réalisés entre sociétés du groupe, sont éliminés.

### Joint ventures

Les entités avec des contrôles conjoints sont consolidées proportionnellement.

### 3. Actif

#### I. Actifs non courants

##### A. Goodwill

Avant de comptabiliser un goodwill d'acquisition, l'analyse de la différence initiale entre les fonds propres et le prix payé est fait afin d'affecter le plus possible les autres éléments de l'actif. Le résultat de l'analyse est comptabilisé en diminution de la différence initiale.

Les goodwill d'acquisition ou issus de fusion par absorption sont soumis à un impairment test et une perte de valeur sera comptabilisée si l'application du test le confirme. Ce test est exécuté sur une base annuelle sauf si l'évolution du marché nécessite la comptabilisation d'une perte de valeur au courant de l'exercice.

##### B. Immobilisations Incorporelles

###### B.1. Frais d'établissement

Les frais d'établissement sont comptabilisés directement en charges (en compte de résultats).

###### B.2. Autres immobilisations incorporelles

Toutes les immobilisations incorporelles supérieures à 1.000€ 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 1.000€, les montants sont directement comptabilisés en compte de résultats car considéré comme pas identifiable sur une base individuelle (Norme IAS 38).

## C. Immeubles de placement

### C.1. Comptabilisation initiale

#### C.1.1. Valeur d'acquisition

Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions ou via la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de emploi, les frais de maintenance 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.

#### 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 (cfr. Point 1, référentiel).

#### 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 juste valeur conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition, la différence, après déduction de l'exit tax, est comptabilisée directement en fonds propres dans un compte de réserves indisponibles.

### C.2. Comptabilisation des travaux (dépendances ultérieures)

Les travaux sur immeubles qui sont à charge d'Aedifica sont traités comptablement de 2 manières distinctes selon leur nature.

Les dépenses relatives aux travaux d'entretien et de réparation qui n'ajoutent pas de fonctionnalité supplémentaire ni ne rehaussent le niveau de confort de l'immeuble sont comptabilisées en charges courantes de l'exercice,

c'est-à-dire en déduction du résultat net courant.

Sont par contre portés à l'actif du bilan (activés) les frais relatifs à 2 types de travaux :

- 1) Les rénovations lourdes : celles-ci surviennent normalement tous les 25 à 35 ans et consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros 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'entreprises, les études techniques et les honoraires d'architecte (uniquement les frais externes).

Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

Les intérêts intercalaires sont capitalisés pour des projets d'une durée supérieure à 1 an.

### C.3. Evaluations postérieures ou lors d'une opération sur titres de la sicafi

#### C.3.1. Amortissements

Conformément à la norme IAS 40, Aedifica applique le modèle de fair value 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.

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

Les biens immobiliers détenus par Aedifica ou l'une des sociétés immobilières dont elle a le contrôle, sont évalués par les experts chaque fois que Aedifica procède à l'émission d'actions, l'inscription à la cote ou au rachat de celles-ci autrement qu'en bourse. Le prix d'émission ou de rachat sera basé sur cette évaluation. Aedifica n'est pas liée par cette évaluation, mais si l'évaluation est inférieure au prix d'émission ou 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 3 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.

#### C.3.3. L'évaluation trimestrielle

L'expert actualise le calcul de la juste valeur à la fin de chacun des 3 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

# Annexe III. Comptes annuels

## 2. Règles d'évaluation

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.

### C.3.4. L'évaluation annuelle

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

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

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

### 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.

### C.4. Réalisation de l'actif

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

### D. Projets de développement

#### D.1. En construction et/ou en rénovation

Les biens immobiliers en construction, en transformation ou en cours d'agrandissement sont évalués, en fonction de l'état d'avancement des travaux, à leur valeur d'acquisition, y compris droits d'enregistrement, TVA non déductible ainsi que les charges indirectes : intérêts intercalaires, assurance chantier, rémunérations d'avocats, d'architectes et autres frais de consultance technique et autres.

Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

### E. Autres immobilisations corporelles

#### E.1. Dont la durée d'utilité est limitée dans le temps

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, qui commencent l'année où ils sont comptabilisés dans les livres, pro rata temporis. Si l'exercice porte sur moins ou plus de 12 mois, les amortissements sont calculés pro rata temporis.

Les valeurs résiduelles sont considérées comme négligeables et en conséquence les amortissements se font à 100 % de la valeur d'acquisition.

Les pourcentages 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%

#### E.2. Dont la durée d'utilité est indéterminée

En ce qui concerne les immobilisations corporelles qui ne sont pas des immeubles et dont la durée d'utilité est indéterminée, les pertes de valeur sont comptabilisées lorsqu'elles présentent un caractère durable. Ces immobilisations peuvent éventuellement être réévaluées.

#### E.3. Seuil de matérialité pour activation

Les achats d'un montant unitaire inférieur à 2.500€, sont comptabilisés en compte de résultats (charges).

### F. Actifs financiers non courants

#### F.1. Instruments financiers de couverture des dettes à long terme

Les instruments financiers destinés à couvrir le risque de fluctuation du principal des dettes à long terme qui, comme, la norme IAS 39 sont valorisés à leur juste valeur à la date

de clôture. Les variations de la juste valeur sont comptabilisées dans le point G. Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers.

## F.2. Autres actifs financiers

Les autres immobilisations et investissements financiers 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 le point G. Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers.

## G-H. Créances

### G.1. Créances à plus d'un an

Les créances sont valorisées au plus bas de leur valeur nominale ou de leur juste valeur. Des pertes de valeur sont actées le cas échéant.

## II. Actifs courants

### A. Actifs détenus en vue de la vente

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

### B. Actifs financiers courants

Chaque placement est comptabilisé à sa valeur d'acquisition, hors frais accessoires pris en charge par le compte de résultats. Les titres cotés en bourse sont évalués au cours de bourse.

### C-D. Créances

#### C.1. Créances à un an au plus

Ces créances suivent la même règle que les créances à plus d'un an. Les créances sont valorisées à leur valeur la moins élevée entre

leur valeur comptable et leur juste valeur. Des pertes de valeur sont actées le cas échéant.

### G. Comptes de régularisation (autres actifs non courants)

Les frais encourus pendant l'exercice, imputables, entièrement ou partiellement, à l'exercice suivant, seront portés en compte dans les comptes de régularisation sur la base d'une règle proportionnelle.

Les revenus et fractions des revenus perçus au cours d'un ou de plusieurs exercices suivants, mais qui doivent être liés à l'exercice y relatif, seront portés en compte pour la somme concernant l'exercice y relatif.

## 4. Passif

### I. Passifs non courants

#### A. Provisions

Le conseil d'administration examine chaque année la nécessité d'établir des provisions pour couvrir les risques et les charges auxquels Aedifica est confrontée.

Seules les provisions qui satisferaient aux 3 conditions suivantes simultanément pourront être constituées :

- il existe une obligation actuelle (juridique ou implicite) résultant d'un événement passé ;
- il est plus probable qu'improbable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques soit nécessaire pour éteindre l'obligation ;
- le montant de l'obligation peut être estimé de manière fiable.

Les provisions pour réparations et grands entretiens sont établies sur la base de décisions du conseil d'administration si ceux-ci n'étaient pas prévus dans le cadre de la gestion immobilière.

La société ne constitue pas de provisions

pour les frais de rénovation qui étaient prévus dans le cadre de la gestion immobilière, afin de préserver et, si possible, d'améliorer la qualité des bâtiments. Ces montants sont directement pris en compte dans les valorisations données par les experts immobiliers.

## II. Passifs courants

### D. Dettes

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

### F. Comptes de régularisation (passifs non courants)

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 50.000€. 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.

# Annexe III. Comptes annuels

## 2. Règles d'évaluation

### 5. Compte de résultats

#### I – XV Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

L'objectif est de refléter le résultat opérationnel généré par la gestion du portefeuille de biens donnés en location incluant les frais généraux de la société.

#### XVI – XVIII Résultat sur le portefeuille

L'objectif est de refléter toutes les transactions et opérations comptables portant sur la valeur du portefeuille dans le compte de résultats.

##### A. Plus et moins-values réalisées

Les plus et moins-values réalisées sont présentes dans la rubrique résultat sur vente d'immeubles de placement.

##### B. Plus et moins-values non réalisées (évaluation à la juste valeur)

Les fluctuations de la juste valeur du portefeuille sont toutes incluses dans le compte de résultats dans la rubrique variation de la juste valeur des immeubles de placement.

L'utilisation du schéma présenté pour les comptes annuels ne peut avoir comme conséquence que des mutations de justes valeurs positives non réalisées soient distribuées. Dès lors, le résultat non réalisé pendant un exercice donné sera porté en diminution ou en augmentation d'une réserve indisponible des variations de juste valeur des éléments du portefeuille. Si les réserves indisponibles sont insuffisantes pour compenser le solde négatif des fluctuations de valeur pendant l'exercice, le solde négatif est pris en résultat à reporter afin d'éviter la distribution de ce solde négatif.

##### C. 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.

##### D. Engagements et recours

Le Conseil d'Administration évaluera 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.

##### E. Assurances groupe

Dans le cadre de l'assurance groupe, les contrats que Aedifica a mis en place sont considérés comme defined contribution et n'impliquent pas d'obligations supplémentaires dans le futur.

### 3. Comptes statutaires

#### Bilan statutaire

		Situation au 30 juin 2006	
ACTIF		Notes	
<b>I. Actifs non courants</b>			
A.	Goodwill	7	1 856 370
B.	Immobilisations incorporelles	7	63 339
C.	Immeubles de placement	3	109 829 500
D.	Projets de développement	8	908 448
E.	Autres immobilisations corporelles	9	2 128 259
F.	Actifs financiers non courants - participations	10/13	1 966 868
G.	Créances de location-financement	10	0
H.	Créances commerciales et autres actifs non courants		0
I.	Actifs d'impôts différés		0
<b>Total Actifs non courants</b>			<b>116 752 784</b>
<b>II. Actifs courants</b>			
A.	Actifs détenus en vue de la vente	11	0
B.	Actifs financiers courants	12	0
C.	Créances de location-financement		0
D.	Créances commerciales	14	299 378
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	14	2 132 734
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	4 178 495
G.	Comptes de régularisation		180 574
<b>Total Actifs courants</b>			<b>6 791 181</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>			<b>123 543 965</b>

Les principes et notes comptables sont une partie intégrante de ce bilan.

## Annexe III. Comptes annuels

## 3. Comptes statutaires

## Bilan statutaire

		Situation au 30 juin 2006
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		
	<b>Notes</b>	
<b>I</b>	<b>Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère</b>	
A.	Capital	40 435 156
	<i>a. Capital souscrit</i>	40 435 156
B.	Prime d'émission	0
C.	Actions propres rachetées	-3 689 000
D.	Réserves	21 475 196
	<i>Indisponibles</i>	552 929
	<i>Indisponibles - entrée immeubles</i>	18 931 929
	<i>Disponibles</i>	1 990 338
E.	Résultat	-208 797
	<i>Résultat reporté -exercices antérieurs</i>	9 121
	<i>Résultat de l'exercice</i>	-217 918
F.	Impact sur juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2 771 741
G.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	1 838 221
H.	Ecart de conversion	0
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>		<b>57 079 035</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>	
A.	Provisions	0
B.	Dettes financières non courantes	18 63 002 522
	<i>a. Etablissement de crédit</i>	18 63 002 522
C.	Autres passifs financiers non courants	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0
E.	Autres passifs non courants	0
F.	Passifs d'impôts différés	0
	Passifs non courants	63 002 522
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>	
A.	Provisions	0
B.	Dettes financières courantes	18 9 463
	<i>a. Etablissement de crédit</i>	18 0
	<i>b. Location-financement</i>	18 7 653
C.	Autres passifs financiers courants	1 810
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	17 2 507 807
	<i>a. Exit tax</i>	17 624 922
	<i>b. Autres</i>	17 1 882 885
E.	Autres passifs courants	0
F.	Comptes de régularisation	19 945 138
<b>Passifs courants</b>		<b>3 462 408</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>		<b>66 464 930</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>		<b>123 543 965</b>

Les principes et notes comptables sont une partie intégrante de ce bilan.  
Bilan avant affectation des résultats.

## Compte de résultats - statutaire

Situation du 7 novembre 2005 au 30 juin 2006

Analyse des rubriques du compte de résultats		Notes		
I	Revenus locatifs	(+)	1	2 704 137
	<i>Loyers</i>			2 704 137
II	Reprise de loyers cédés et escomptés	(+)	1	0
III	Charges relatives à la location	(+/-)	1	-117 009
	<i>a. Loyers à payer sur locaux pris en location</i>			-5 590
	<i>b. Charges liées à la location de meublés, inclus dans les loyers</i>			-111 419
<b>Résultat locatif net (I+II+III)</b>				<b>2 587 128</b>
IV	Récupération des charges immobilières	(+)		0
V	Récupération des charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(+)		145 034
VI	Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	(-)		0
VII	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(-)		-172 033
VIII	Autres recettes et dépenses relatives à la location	(+/-)		0
<b>Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)</b>				<b>2 560 129</b>
IX	Frais techniques	(-)		-264 653
	<i>a. Frais techniques récurrents</i>	(-)		-264 653
	<i>b. Frais techniques non récurrents</i>	(-)		0
X	Frais commerciaux	(-)		-65 227
XI	Charges locatives et taxes sur immeubles non loués (-)	(-)		-36 299
XII	Frais de gestion immobilière	(-)		-14 808
	<i>a. Honoraires versés aux gérants (externes)</i>	(-)		-4 855
	<i>b. Charges internes de gestion d'immeubles</i>	(-)		-9 953
XIII	Autres charges immobilières	(-)		-445 692
<b>Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)</b>				<b>1 733 450</b>
XIV	Frais généraux de la société	(-)	2	-1 153 769
XV	Autres revenus et charges d'exploitation	(+/-)		29 571
<b>Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)</b>				<b>609 252</b>



# Annexe III. Comptes annuels

## 3. Comptes statutaires

### Compte de résultats - statutaire

		Situation du 7 novembre 2005 au 30 juin 2006	
<b>Analyse des rubriques du compte de résultats</b>		<b>Notes</b>	
XVI	Résultat sur vente d'immeubles de placements	(+/-)	0
	- Ventes nettes d'immeubles (prix vente - frais de transaction)		0
	- Valeur comptable des immeubles vendus		0
XVII	Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	(+/-)	-15 000
	- Ventes nettes d'actifs non-financiers (prix vente-frais de transaction)		2 585 000
	- Valeur comptable des actifs non-financiers vendus		-2 600 000
XVIII	Variations de la juste valeur des immeubles de placement	(+/-)	453 188
	- Variations positives de la juste valeur des immeubles	3	453 188
	- Variations négatives de la juste valeur des immeubles	3	0
<b>Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII)</b>			<b>1 047 440</b>
XIX	Revenus financiers	(+)	4
XX	Charges d'intérêts	(-)	4
XXI	Autres charges financières	(-)	4
<b>Résultat financier (XIX+XX+XXI)</b>			<b>-1 204 982</b>
XXII	Impôt des sociétés	(-)	5
XXIII	Exit tax	(-)	5
<b>Impôts (XXII+XXIII)</b>			<b>-60 376</b>
<b>Résultat net (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII)</b>			<b>-217 918</b>
Nombre d'actions ordinaires en circulation		26	58 321
Résultat à affecter par action		6	-11,35

Les principes et notes comptables sont une partie intégrante de ce bilan.

### Résultat à affecter

		Situation au 30 juin 2006
Résultat net		-217 918
Résultat reporté - exercices antérieurs		9 121
Affectation de la variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille		0
Prélèvement sur les réserves indisponibles		-453 188
<b>Résultat affectable</b>		<b>-661 985</b>

### État statutaire des variations des capitaux propres

	7 novembre 2005	Augmen- tation/ réduction de capital en espèces/ numéraire	Augmen- tation de capital par apports en nature et fusions	Acquisition/ cession d'actions propres	Impact sur les réserves et résultat des entrées en porte- feuille	résultat de l'exercice	autres (*)	30 juin 2006
A. Capital	2 500 000	4 750 000	33 957 029	0	0	0	-771 873	40 435 156
B. Prime d'émission	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Actions propres	0	0	0	-3 689 000	0	0	0	-3 689 000
D. Réserves	0	0	0	0	25 594 457	0	-4 119 261	21 475 196
<i>Indisponibles</i>	0	0	0	0	552 929	0	0	552 929
<i>Indisponibles - entrée immeubles</i>	0	0	0	0	22 289 519	0	-3 357 590	18 931 929
<i>Disponibles</i>	0	0	0	0	2 752 009	0	-761 671	1 990 338
E. Résultat	0	0	0	0	-4 882 013	-217 918	4 891 134	-208 797
<i>Résultat reporté - exercices antérieurs</i>	0	0	0	0	-4 882 013	0	4 891 134	9 121
Résultat de l'exercice	0	0	0	0	0	-217 918	0	-217 918
F. Impact sur juste valeur frais de mutation sur alién. hyp. immeubles de placement	0	0	0	0	-2 835 156	0	63 415	-2 771 741
G. Variation juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0	0	0	0	0	1 838 221	1 838 221
H. Écarts de conversion	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total capitaux propres</b>	<b>2 500 000</b>	<b>4 750 000</b>	<b>33 957 029</b>	<b>-3 689 000</b>	<b>17 877 288</b>	<b>-217 918</b>	<b>1 901 636</b>	<b>57 079 035</b>

#### (\*) Détail autres variations du capital

1. Augmentation de capital par incorporation de réserves pour un montant global de 4.119.261€ (3.357.590€ + 761.671€).
2. Diminution du capital par apurement des pertes reportées pour 4.891.134€.
3. Augmentation de capital pour un montant de 1.230.346€.
4. Diminution du capital par apurement des pertes reportées pour un montant de 1.230.346€.
5. Diminution impact sur juste valeur frais de mutation suite à la vente de l'immeuble rue Souveraine 38 pour un montant de 63.415€.
6. Valeur de marché des produits de couverture des taux d'intérêts 1.838.221€ (note 13).

#### Résultat reporté des exercices antérieurs

Le résultat reporté des exercices antérieurs provient des fonds propres repris dans les comptes d'Aedifica lors des fusions.

#### Résultat de l'exercice

Les normes IAS/IFRS prévoient une présentation des résultats avant affectation.

#### Réserves indisponibles entrée immeubles

Il s'agit de la différence entre la valeur d'investissement déterminée par l'expert et le prix payé pour les immeubles (acquisition ou apport), ou leur valeur nette comptable avant l'absorption, augmentée des frais liés à l'acquisition et diminuée des charges fiscales liées à l'opération. Cette différence peut faire l'objet d'ajustements suite à l'harmonisation des règles particulières d'évaluation de la société avec celles d'Aedifica.

#### Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement

Il représente la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur déterminée par les experts lors de l'entrée en portefeuille.

# Annexe III. Comptes annuels

## 3. Comptes statutaires

### Tableau des flux de trésorerie

	Situation au 30 juin 2006	
	Notes	
<b>Cash flow des opérations</b>		
Cash flow généré par les opérations	24	1 485 795
Intérêts payés	4	-1 144 162
Taxes payées	5	-60 376
<b>Cash net provenant des activités opérationnelles</b>		<b>281 257</b>
<b>Cash flow des activités liées à l'investissement</b>		
Acquisitions d'immeubles, matériels et équipements	3,9	-37 409 446
Immeubles, matériels et équipements par apports et fusions		-79 606 053
Projets de développement	8	-908 448
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	7	-1 919 709
Actifs non-courants	10	-5 647
Résultat provenant de la vente d'immeubles		2 585 000
Intérêts reçus	4	51 546
<b>Cash net utilisé sur les activités d'investissement</b>		<b>-117 212 757</b>
<b>Cash flow provenant des activités financières</b>		
Constitution et augmentation de capital en espèces		7 250 000
Augmentation nette du capital et des réserves par apports en nature et fusions		54 537 352
Résultat reporté - exercices antérieurs par fusions		9 121
Actions propres entrées par fusions		-3 689 000
Avances provenant d'emprunt	18	63 002 522
<b>Cash net utilisé sur les activités financières</b>		<b>121 109 995</b>
<b>(Diminution)/augmentation des valeurs disponibles &amp; équivalents</b>		<b>4 178 495</b>
<b>Variation des valeurs disponibles et équivalents</b>		
Situation au début de l'année		0
(Diminution)/augmentation	15	4 178 495
Impact provenant des taux de conversion de change		0
<b>Situation à la fin de l'année</b>		<b>4 178 495</b>
Total Cash	15	4 178 495
<b>Cash net à la fin de l'année</b>		<b>4 178 495</b>

## 4. Rapports du Commissaire

### 1. RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 26 SEPTEMBRE 2006 SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2006

Mesdames, Messieurs,

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

#### Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 30 juin 2006, établis en conformité avec l'Arrêté Royal de 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques 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 consolidé clôturé le 30 juin 2006, le compte de résultats consolidé, l'état consolidé des variations des capitaux propres et le tableau consolidé 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 consolidé s'élève à 123.465.970€ et la perte nette consolidée de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 222.092€. Nous avons également procédé aux vérifications spécifiques supplémentaires requises par le Code des Sociétés.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion de la société.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés au terme de l'accomplissement de nos travaux de contrôle. Nous avons effectué notre contrôle des comptes consolidés 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 à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de l'ensemble consolidé en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu, de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et d'informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes consolidés. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, des règles de consolidation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes consolidés dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes consolidés clos le 30 juin 2006 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de l'ensemble

consolidé du Groupe conformément à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006, au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

#### Mentions et informations complémentaires

Nous complétons notre rapport par les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes consolidés :

- L'établissement du rapport de gestion sur les comptes consolidés, l'appréciation des informations à reprendre dans le rapport de gestion sur les comptes consolidés ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Le rapport de gestion sur les comptes consolidés 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 l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation est confronté, 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'incohérence manifeste avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat. Le rapport de gestion comporte, conformément à l'article 523 du Code des Sociétés, deux extraits de procès verbaux de réunions du Conseil d'Administration au cours desquelles un conflit d'intérêts a été communiqué aux autres administrateurs avant

# Annexe III. Comptes annuels

## 4. Rapports du Commissaire

délibération :

- Conseil d'Administration du 3 février 2006 : La décision concerne la ratification des conventions conclues avec Messieurs Guy SERVOTTE et Stefaan GIELENS, respectivement Administrateur – Directeur financier et Administrateur-Délégué de la société. Les conséquences patrimoniales pour la société consistent en la comptabilisation d'une charge globale de rémunération d'un montant de 244.400€ à mettre en regard avec les prestations accomplies durant l'exercice.
- Conseil d'Administration du 19 avril 2006 : La décision concerne les conditions financières d'intervention de la Banque DEGROOF et de sa filiale DEGROOF CORPORATE FINANCE dans le cadre de l'introduction en bourse de la société prévue à l'automne 2006.

Nous ne devons vous signaler, sur base des informations portées à notre connaissance, aucune autre décision ou opération relevant du Conseil d'Administration, visée à l'article 523 du Code des Sociétés.

- Comme indiqué dans le rapport de gestion, la société a comptabilisé les actions propres, acquises principalement en conséquence d'opérations de fusion, en diminution des capitaux propres pour un montant de 3.769.000€ sans que la réserve indisponible prévue par l'article 623 du Code des Sociétés n'ait été constituée. A défaut d'avoir constitué une telle réserve indisponible, le Code des Sociétés impose qu'il soit procédé à une réduction de capital par une Assemblée Générale convoquée au plus tard avant la date de clôture de l'exercice en cours. Aucune Assemblée Générale n'a été convoquée à cet effet.

Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou de la loi sur les sociétés. L'affectation des résultats qui vous est proposée est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles)  
le 30 août 2006.

**BST Réviseurs d'Entreprises  
S.C.P.R.L. de Réviseurs d'Entreprises  
représentée par Dirk SMETS**

## 2. RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR LES COMPTES STATUTAIRES

A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 26 SEPTEMBRE 2006 SUR LES COMPTES STATUTAIRES POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2006

Mesdames, Messieurs,

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

### Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 30 juin 2006, établis en conformité avec l'Arrêté Royal de 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques et en conformité avec le référentiel de Normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ces comptes annuels comprennent le bilan clôturé le 30 juin 2006, 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 123.543.965€ et la perte nette de l'exercice clôturé à cette date s'élève à 217.918€. L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité de l'organe de gestion de la société.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels au terme de l'accomplissement de nos travaux de con-

trôle. Nous avons effectué notre contrôle des comptes annuels conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'éditées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalie significative.

Conformément à ces normes, nous avons tenu compte de l'organisation de la société en matière administrative et comptable ainsi que de ses dispositifs de contrôle interne. Nous avons obtenu, de l'organe de gestion et des préposés de la société, les explications et d'informations requises pour notre contrôle. Nous avons examiné par sondages la justification des montants figurant dans les comptes annuels. Nous avons évalué le bien-fondé des règles d'évaluation et le caractère raisonnable des estimations comptables significatives faites par la société ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble. Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

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

### **Mentions et informations complémentaires**

Nous complétons notre rapport par les mentions et informations complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels :

- L'établissement du rapport de gestion sur les comptes annuels, l'appréciation des informations à reprendre dans le rapport de gestion sur les comptes annuels ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société.

Le rapport de gestion sur les comptes annuels traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. 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'incohérence manifeste avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.

Le rapport de gestion comporte, conformément à l'article 523 du Code des Sociétés, deux extraits de procès verbaux de réunions du Conseil d'Administration au cours desquelles un conflit d'intérêts a été communiqué aux autres administrateurs avant délibération :

- Conseil d'Administration du 3 février 2006 : La décision concerne la ratification des conventions conclues avec Messieurs Guy SERVOTTE et Stefaan GIELENS, respectivement Administrateur – Directeur financier et Administrateur-Délégué de la société. Les conséquences patrimoniales pour la société consistent en la comptabilisation d'une charge globale de rémunération d'un montant de 244.400€ à mettre en regard avec les prestations accomplies durant l'exercice.
- Conseil d'Administration du 19 avril 2006 : La décision concerne les conditions financières d'intervention de la Banque DEGROOF et de sa filiale DEGROOF

CORPORATE FINANCE dans le cadre de l'introduction en bourse de la société prévue à l'automne 2006.

Nous ne devons vous signaler, sur base des informations portées à notre connaissance, aucune autre décision ou opération relevant du Conseil d'Administration, visée à l'article 523 du Code des Sociétés.

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Comme indiqué dans le rapport de gestion, la société a comptabilisé les actions propres, acquises en conséquence d'opérations de fusion, en diminution des capitaux propres pour un montant de 3.689.000 EUR sans que la réserve indisponible prévue par l'article 623 du Code des Sociétés n'ait été constituée. A défaut d'avoir constitué une telle réserve indisponible, le Code des Sociétés impose qu'il soit procédé à une réduction de capital par une Assemblée Générale convoquée au plus tard avant la date de clôture de l'exercice en cours. Aucune Assemblée Générale n'a été convoquée à cet effet.

Nous ne devons vous signaler aucune opération conclue ou décision prise en violation des statuts ou de la loi sur les sociétés. L'affectation des résultats qui vous est proposée est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles)  
le 31 août 2006.

**BST Réviseurs d'Entreprises  
S.C.P.R.L. de Réviseurs d'Entreprises  
représentée par Dirk SMETS**