

## 1 Etats financiers consolidés

### 1.1. COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ Exercice clôturé le 30 juin

(x 1.000 €)	Notes annexes	2007	2006*
I. Revenus locatifs	4	12 383	2 704
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location	5	-79	-117
<b>Résultat locatif net</b>		<b>12 304</b>	<b>2 587</b>
IV. Récupération de charges immobilières	6	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	533	145
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	-533	-172
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-949	0
<b>Résultat immobilier</b>		<b>11 355</b>	<b>2 560</b>
IX. Frais techniques	11	-850	-265
X. Frais commerciaux	12	-380	-65
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-127	-36
XII. Frais de gestion immobilière	14	-423	-15
XIII. Autres charges immobilières	15	-178	-446
<b>Charges immobilières</b>		<b>-1 958</b>	<b>-827</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>		<b>9 397</b>	<b>1 733</b>
XIV. Frais généraux	16	-2 688	-1 158
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	17	40	30
<b>Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille</b>		<b>6 749</b>	<b>605</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	151	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	1	-15
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20	2 123	453
<b>Résultat d'exploitation</b>		<b>9 024</b>	<b>1 043</b>
XIX. Revenus financiers	21	445	52
XX. Charges d'intérêts	22	-2 945	-1 144
XXI. Autres charges financières	23	-286	-112
<b>Résultat financier</b>		<b>-2 786</b>	<b>-1 204</b>
XXII. Produits des participations mises en équivalence		0	0
<b>Résultat avant impôt</b>		<b>6 238</b>	<b>-161</b>
XXIII. Impôts des sociétés	24	-29	2
XXIV. Exit tax	25	0	-63
<b>Impôt</b>		<b>-29</b>	<b>-61</b>
<b>Résultat net</b>		<b>6 209</b>	<b>-222</b>
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
<b>Part du groupe</b>		<b>6 209</b>	<b>-222</b>
Résultat de base par action (€)	26	1,92	-0,32
Résultat dilué par action (€)	26	1,92	-0,32

\* L'exercice précédent a couru du 7 novembre 2005 (date de constitution d'Aedifica SA) au 30 juin 2006, et comprenait en moyenne des résultats immobiliers sur 3 mois.

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

### 1.2. BILAN CONSOLIDÉ

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1.000 €)

ACTIF	Notes annexes	2007	2006
<b>I. Actifs non courants</b>			
A. Goodwill	27	1 856	1 856
B. Immobilisations incorporelles	28	154	63
C. Immeubles de placement	29	246 670	109 830
D. Projets de développement	30	5 451	908
E. Autres immobilisations corporelles	31	1 935	2 128
F. Actifs financiers non courants	32	10 926	1 845
G. Créances de location-financement		0	0
H. Participations mises en équivalence		0	0
I. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
J. Actifs d'impôts différés		0	0
<b>Total actifs non courants</b>		<b>266 992</b>	<b>116 630</b>
<b>II. Actifs courants</b>			
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	34	976	299
E. Créances fiscales et autres actifs courants	35	2 349	2 133
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	3 377	4 223
G. Comptes de régularisation	37	549	181
<b>Total actifs courants</b>		<b>7 251</b>	<b>6 836</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		<b>274 243</b>	<b>123 466</b>

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		Notes annexes	2007	2006
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>I.</b>	<b>Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>			
A.	Capital	38	95 958	40 435
B.	Primes d'émission		18 028	0
C.	Actions propres		-144	-3 769
D.	Réserves		58 099	21 476
E.	Résultat*		6 209	-213
F.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-6 262	-2 772
G.	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		5 498	1 838
H.	Ecart de conversion		0	0
<b>Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère</b>			<b>177 386</b>	<b>56 995</b>
<b>II.</b>	<b>Intérêts minoritaires</b>			
			<b>2</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES</b>			<b>177 388</b>	<b>56 997</b>
<b>PASSIF</b>				
<b>I.</b>	<b>Passifs non courants</b>			
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières non courantes			
a.	Etablissements de crédit	40	84 538	63 003
C.	Autres passifs financiers non courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E.	Autres passifs non courants		0	0
F.	Passifs d'impôts différés		0	0
<b>Total des passifs non courants</b>			<b>84 538</b>	<b>63 003</b>
<b>II.</b>	<b>Passifs courants</b>			
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières courantes			
a.	Etablissements de crédit	40	49	7
b.	Location-financement	40	1	2
C.	Autres passifs financiers courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a.	Exit tax	41	2 187	625
b.	Autres	41	8 733	1 887
E.	Autres passifs courants		0	0
F.	Comptes de régularisation	42	1 347	945
<b>Total des passifs courants</b>			<b>12 317</b>	<b>3 466</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>			<b>96 855</b>	<b>66 469</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>			<b>274 243</b>	<b>123 466</b>

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

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

### 1.3. Tableau des flux de trésorerie consolidé

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1.000 €)

FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	2007	2006
Résultat net	6 209	-222
Intérêts minoritaires	0	0
Impôts	29	60
Amortissements	265	139
Réductions de valeur	44	0
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-2 123	-453
Plus-values nettes réalisées	-151	15
Résultat financier	2 786	1 093
Variation des créances commerciales	-711	-299
Variation des créances fiscales et autres actifs courants	-217	-2 133
Variation des comptes de régularisation actifs	-338	-181
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax)	1 850	2 512
Variation des comptes de régularisation passifs	517	945
<b>Flux de trésorerie des activités opérationnelles</b>	<b>8 160</b>	<b>1 476</b>
Impôts payés	-28	-60
<b>Flux de trésorerie opérationnels nets</b>	<b>8 132</b>	<b>1 416</b>
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	2007	2006
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-127	-63
Acquisitions de sociétés immobilières	-23 666	-22 237
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-36	0
Acquisitions de projets de développement	-3 261	-908
Cessions d'immeubles de placement	1 474	2 585
Remboursement des créances non courantes des sociétés acquises ou fusionnées	2 380	4 375
Investissements nets en autres immobilisations	-2	-6
<b>Flux de trésorerie d'investissement nets</b>	<b>-23 238</b>	<b>-16 254</b>
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	2007	2006
Augmentation de capital, nette de frais	41 027	7 250
Cessions d'actions propres	3 625	0
Variation nette de l'emprunt syndiqué	21 697	63 000
Variation nette des autres emprunts	-9	12
Charges financières nettes payées	-2 991	-1 093
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	-35 417	-43 193
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	-13 672	-6 915
<b>Flux de trésorerie de financement nets</b>	<b>14 260</b>	<b>19 061</b>
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE	2007	2006
<b>Flux de trésorerie totaux de la période</b>	<b>-846</b>	<b>4 223</b>
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN	2007	2006
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	4 223	0
Flux de trésorerie totaux de la période	-846	4 223
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice</b>	<b>3 377</b>	<b>4 223</b>

#### 1.4 Etat consolidé de variation de capitaux propres

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1.000 €)

	7 nov. 2005 (date de consti- tution)	Variation de capital en espèces	Augmen- tation de capital par apports en nature et fusions	Acqui- sitions / cessions d'actions propres	Impact des entrées en porte- feuille	Résultat de l'exercice	Autres*	2006
Capital	2 500	4 750	33 957	0	0	0	-772	40 435
Primes d'émission	0	0	0	0	0	0	0	0
Actions propres	0	0	0	-3 769	0	0	0	-3 769
Réserves								
Réserves indisponibles - entrées immeubles	0	0	0	0	22 290	0	-3 357	18 933
Réserves indisponibles - actions propres	0	0	0	0	0	0	0	0
Réserves indisponibles - autres	0	0	0	0	553	0	0	553
Réserves disponibles	0	0	0	0	2 752	0	-762	1 990
Résultat								
Résultat reporté - exercices antérieurs	0	0	0	0	-4 882	0	4 891	9
Résultat de l'exercice	0	0	0	0	0	-222	0	-222
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	0	0	0	0	-2 835	0	63	-2 772
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers								
Sur instruments de couverture	0	0	0	0	0	0	1 838	1 838
<b>Sous-total</b>	<b>2 500</b>	<b>4 750</b>	<b>33 957</b>	<b>-3 769</b>	<b>17 878</b>	<b>-222</b>	<b>1 901</b>	<b>56 995</b>
Intérêts minoritaires	0	0	0	0	0	0	2	2
<b>TOTAL</b>	<b>2 500</b>	<b>4 750</b>	<b>33 957</b>	<b>-3 769</b>	<b>17 878</b>	<b>-222</b>	<b>1 903</b>	<b>56 997</b>

	2006	Variation de capital en espèces	Augmen- tation de capital par apports en nature et fusions	Acqui- sitions / cessions d'actions propres	Impact des entrées en porte- feuille	Résultat de l'exercice	Autres*	2007
Capital	40 435	23 962	32 524	0	0	0	-963	95 958
Primes d'émission	0	18 028	0	0	0	0	0	18 028
Actions propres	-3 769	0	0	3 625	0	0	0	-144
Réserves								
Réserves indisponibles - entrées immeubles	18 933	0	0	0	35 041	0	0	53 974
Réserves indisponibles - actions propres	0	0	0	144	0	0	0	144
Réserves indisponibles - autres	553	0	0	0	9	0	453	1 015
Réserves disponibles	1 990	0	0	-144	1 786	0	-666	2 966
Résultat								
Résultat reporté - exercices antérieurs	9	0	0	0	0	0	-9	0
Résultat de l'exercice	-222	0	0	0	0	6 209	222	6 209
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-2 772	0	0	0	-3 490	0	0	-6 262
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers								
Sur instruments de couverture	1 838	0	0	0	0	0	3 660	5 498
<b>Sous-total</b>	<b>56 995</b>	<b>41 990</b>	<b>32 524</b>	<b>3 625</b>	<b>33 346</b>	<b>6 209</b>	<b>2 697</b>	<b>177 386</b>
Intérêts minoritaires	2	0	0	0	0	0	0	2
<b>TOTAL</b>	<b>56 997</b>	<b>41 990</b>	<b>32 524</b>	<b>3 625</b>	<b>33 346</b>	<b>6 209</b>	<b>2 697</b>	<b>177 388</b>

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

\* Détail des autres variations :

1. Frais liés à l'augmentation de capital déduits du capital (963 k€).
2. Augmentation des réserves indisponibles pour un montant de 453 k€ (affectation du résultat de l'exercice précédent).
3. Diminution des réserves disponibles pour un montant de 666 k€ (affectation du résultat de l'exercice précédent).
4. Diminution du résultat reporté - exercices antérieurs pour un montant de 9 k€ et augmentation du résultat de l'exercice pour un montant de 222 k€ (affectation du résultat de l'exercice précédent).
5. Augmentation de la valeur de marché des instruments de couverture (interest rate swaps) de 3.660 k€.

## 1.5 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) de droit belge. Elle est constituée sous la forme d'une société anonyme, dont les principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 38. L'adresse du siège social de la société est la suivante :  
Avenue Louise 331-333  
B-1050 Bruxelles

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

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

Aedifica détient à la fois :

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

Aedifica cherche à investir :

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

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

La publication des états financiers consolidés a été approuvée par le Conseil d'administration le 5 septembre 2007.

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

### Note annexe 2 : méthodes comptables

#### Note annexe 2.1 : bases d'évaluation

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

Les 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, actifs financiers disponibles à la vente, actifs et passifs financiers détenus à des fins de couverture ou de transaction (y compris les produits dérivés).

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

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) et à procéder à un certain nombre d'estimations (comme par exemple dans les tests de perte de valeur auxquels le goodwill est soumis). Pour formuler ces hypothèses, la direction peut se fonder sur son expérience, sur l'assistance de tiers (notamment les experts immobiliers) et sur d'autres facteurs jugés pertinents. Les résultats réels peuvent différer de ces estimations. Ces dernières sont régulièrement, le cas échéant, révisées et modifiées en conséquence.

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

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

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

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. Les filiales sont consolidées dès l'acquisition du pouvoir de 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 ou via la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de renvoi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme faisant partie du prix d'acquisition et sont portés en compte à l'actif du bilan.

#### I.C.1.2. La juste valeur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

\* Association belge des Asset Managers

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

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 (jusqu'au 30 juin 2006, seuls les frais externes d'architectes étaient activés ; depuis le 1 juillet 2006, l'activation concerne les frais internes et externes d'architectes). Si cette valeur s'écarte de la juste valeur, la différence est comptabilisée en compte de résultats (charge).

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

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

#### *I.C.3.1. Amortissements*

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

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

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

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

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

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

#### *I.C.3.4. L'évaluation annuelle*

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

- les biens immobiliers, les biens immeubles par destination et les droits réels sur biens immobiliers détenus par Aedifica ou, le cas échéant, par une société de patrimoine contrôlée par Aedifica ;
- les droits d'option sur les biens immobiliers détenus par 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 sont considérées comme non distribuables dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre ans à partir du premier jour de l'exercice dans lequel ces plus-values ont été réalisées. Ces plus-values réalisées sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice sous la rubrique « résultat sur le portefeuille » et ajoutées aux réserves indisponibles lors de l'affectation des résultats.

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

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

#### **I.D. Projets de développement**

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

#### **I.E. Autres immobilisations corporelles**

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

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

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application:

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

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

#### **I.F. Actifs financiers non courants**

##### *I.F.1. Instruments financiers de couverture*

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

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

Les 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.

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

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

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

### II.C/D/E. Créances

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

### II.G. Comptes de régularisation

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

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

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

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

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

### II.F. Comptes de régularisation

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

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

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

### XVI. à XVIII. Résultat sur le portefeuille

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

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

#### Engagements et recours

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

#### Assurance groupe

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

#### Note annexe 3 : information sectorielle

##### Note annexe 3.1 : critères de segmentation

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

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

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

Note annexe 3.2 : segmentation primaire - secteurs d'activité 2006

	2006				
	Non meublés	Meublés	Autres	Non alloué	Total
I. Revenus locatifs	653	1 470	581	0	2 704
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	0	-117	0	0	-117
<b>Résultat locatif net</b>	<b>653</b>	<b>1 353</b>	<b>581</b>	<b>0</b>	<b>2 587</b>
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	40	105	0	0	145
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
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-35	-137	0	0	-172
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
<b>Résultat immobilier</b>	<b>658</b>	<b>1 321</b>	<b>581</b>	<b>0</b>	<b>2 560</b>
IX. Frais techniques	-36	-229	0	0	-265
X. Frais commerciaux	-25	-40	0	0	-65
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-32	-4	0	0	-36
XII. Frais de gestion immobilière	-15	0	0	0	-15
XIII. Autres charges immobilières	-78	-187	0	-181	-446
<b>Charges immobilières</b>	<b>-186</b>	<b>-460</b>	<b>0</b>	<b>-181</b>	<b>-827</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>472</b>	<b>861</b>	<b>581</b>	<b>-181</b>	<b>1 733</b>
XIV. Frais généraux	0	0	0	-1 158	-1 158
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	30	30
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>472</b>	<b>861</b>	<b>581</b>	<b>-1 309</b>	<b>605</b>
<b>ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)</b>	<b>51 359</b>	<b>43 755</b>	<b>19 610</b>	<b>4 519</b>	<b>119 243</b>
<b>PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)</b>	<b>566</b>	<b>1 003</b>	<b>639</b>	<b>1 249</b>	<b>3 457</b>
Immobilisations incorporelles	0	1 856	0	63	1 919
Immeubles de placement	50 859	39 420	19 550	0	109 829
Projets de développement	403	0	0	506	909
Autres immobilisations corporelles	0	2 107	0	21	2 128
<b>TOTAL DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>51 262</b>	<b>43 383</b>	<b>19 550</b>	<b>590</b>	<b>114 785</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-139</b>	<b>-139</b>

Note annexe 3.3 : segmentation secondaire - secteurs géographiques 2006

	2006				
	Bruxelles	Flandre	Wallonie	Non alloué	Total
<b>REVENUS LOCATIFS EXTERNES</b>	<b>2 123</b>	<b>581</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 704</b>
<b>ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)</b>	<b>95 114</b>	<b>19 610</b>	<b>155</b>	<b>4 364</b>	<b>119 243</b>
<b>PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)</b>	<b>1 568</b>	<b>639</b>	<b>0</b>	<b>1 250</b>	<b>3 457</b>
Immobilisations incorporelles	1 856	0	0	63	1 919
Immeubles de placement	90 279	19 550	0	0	109 829
Projets de développement	248	0	155	506	909
Autres immobilisations corporelles	2 107	0	0	22	2 129
<b>TOTAL DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>94 490</b>	<b>19 550</b>	<b>155</b>	<b>591</b>	<b>114 786</b>

Note annexe 3.2 : segmentation primaire - secteurs d'activité 2007

	2007						Total
	Non meublés	Meublés	Logement seniors	Autres	Non alloué	Inter-sectoriel	
I. Revenus locatifs	4 197	3 823	2 513	1 875	19	-44	12 383
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-34	-10	0	-5	-30	0	-79
<b>Résultat locatif net</b>	<b>4 163</b>	<b>3 813</b>	<b>2 513</b>	<b>1 870</b>	<b>-11</b>	<b>-44</b>	<b>12 304</b>
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	498	13	0	22	0	0	533
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	-498	-13	0	-22	0	0	-533
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-121	-820	0	-9	1	0	-949
<b>Résultat immobilier</b>	<b>4 042</b>	<b>2 993</b>	<b>2 513</b>	<b>1 861</b>	<b>-10</b>	<b>-44</b>	<b>11 355</b>
IX. Frais techniques	-439	-378	-4	-9	-20	0	-850
X. Frais commerciaux	-209	-171	0	0	0	0	-380
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-127	0	0	0	0	0	-127
XII. Frais de gestion immobilière	-193	-230	0	0	0	0	-423
XIII. Autres charges immobilières	-238	-239	0	-12	311	0	-178
<b>Charges immobilières</b>	<b>-1 206</b>	<b>-1 018</b>	<b>-4</b>	<b>-21</b>	<b>291</b>	<b>0</b>	<b>-1 958</b>
<b>Résultat d'exploitation des immeubles</b>	<b>2 836</b>	<b>1 975</b>	<b>2 509</b>	<b>1 840</b>	<b>281</b>	<b>-44</b>	<b>9 397</b>
XIV. Frais généraux	-53	-6	0	0	-2 673	44	-2 688
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	23	4	0	0	13	0	40
<b>RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>2 806</b>	<b>1 973</b>	<b>2 509</b>	<b>1 840</b>	<b>-2 379</b>	<b>0</b>	<b>6 749</b>
<b>ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)</b>	<b>115 609</b>	<b>42 492</b>	<b>63 002</b>	<b>31 018</b>	<b>18 746</b>	<b>0</b>	<b>270 867</b>
<b>PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 267</b>	<b>0</b>	<b>12 267</b>
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	127	0	127
Immeubles de placement	62 479	0	62 426	10 445	2 497	0	137 847
Projets de développement	4 929	333	24	33	0	0	5 319
Autres immobilisations corporelles	0	36	0	0	0	0	36
<b>TOTAL DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>67 408</b>	<b>369</b>	<b>62 450</b>	<b>10 478</b>	<b>2 624</b>	<b>0</b>	<b>143 329</b>
<b>AMORTISSEMENTS</b>	<b>0</b>	<b>-224</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-41</b>	<b>0</b>	<b>-265</b>

Note annexe 3.3 : Segmentation secondaire - secteurs géographiques 2007

	2007				Total
	Bruxelles	Flandre	Wallonie	Non alloué	
<b>REVENUS LOCATIFS EXTERNES</b>	<b>9 540</b>	<b>1 716</b>	<b>1 127</b>	<b>0</b>	<b>12 383</b>
<b>ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)</b>	<b>162 410</b>	<b>55 777</b>	<b>33 934</b>	<b>18 746</b>	<b>270 867</b>
<b>PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12 267</b>	<b>12 267</b>
Immobilisations incorporelles	0	0	0	127	127
Immeubles de placement	68 649	35 689	31 012	2 497	137 847
Projets de développement	2 584	33	2 702	0	5 319
Autres immobilisations corporelles	36	0	0	0	36
<b>TOTAL DES INVESTISSEMENTS</b>	<b>71 269</b>	<b>35 722</b>	<b>33 714</b>	<b>2 624</b>	<b>143 329</b>

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

### Note annexe 4 : revenus locatifs

(x 1.000 €)	2007	2006
Loyers	11 721	2 704
Revenus garantis	677	0
Gratuités locatives	-15	0
<b>TOTAL</b>	<b>12 383</b>	<b>2 704</b>

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

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

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

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

(x 1.000 €)	2007
A un an au plus	8 960
A plus d'un an et moins de cinq ans	25 755
A plus de cinq ans	143 500
<b>TOTAL</b>	<b>178 215</b>

Les revenus locatifs ne comprennent pas de loyers conditionnels.

### Note annexe 5 : charges relatives à la location

(x 1.000 €)	2007	2006
Loyers à payer sur locaux pris en location	-35	-6
Réductions de valeur sur créances commerciales	-44	0
Autres	0	-111
<b>TOTAL</b>	<b>-79</b>	<b>-117</b>

### Note annexe 6 : récupération de charges immobilières

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

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	331	
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	202	
<b>TOTAL</b>	<b>533</b>	<b>145</b>



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

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

**Note annexe 9 : charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués**

(x 1.000 €)	2007	2006
Charges locatives exposées par le propriétaire	-331	
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-202	
<b>TOTAL</b>	<b>-533</b>	<b>-172</b>

**Note annexe 10 : autres recettes et dépenses relatives à la location**

(x 1.000 €)	2007	2006
Nettoyage	-291	0
Energie	-265	0
Amortissements du mobilier	-224	0
Autres	-169	0
<b>TOTAL</b>	<b>-949</b>	<b>0</b>

**Note annexe 11 : frais techniques**

(x 1.000 €)	2007	2006
Frais techniques récurrents		
Réparations	-273	
Primes d'assurances	-73	
Frais de personnel	-323	
Entretiens	-120	
Honoraires experts	-61	
<b>TOTAL</b>	<b>-850</b>	<b>-265</b>

**Note annexe 12 : frais commerciaux**

(x 1.000 €)	2007	2006
Commissions d'agence	-160	
Marketing	-204	
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-6	
Autres	-10	
<b>TOTAL</b>	<b>-380</b>	<b>-65</b>

**Note annexe 13 : charges et taxes sur immeubles non loués**

(x 1.000 €)	2007	2006
Charges	-127	-36
<b>TOTAL</b>	<b>-127</b>	<b>-36</b>

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

### Note annexe 14 : frais de gestion immobilière

(x 1.000 €)	2007	2006
Honoraires versés aux gérants (externes)	-113	-5
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-310	-10
<b>TOTAL</b>	<b>-423</b>	<b>-15</b>

### Note annexe 15 : autres charges immobilières

(x 1.000 €)	2007	2006
Eléments récurrents (précomptes immobiliers et autres taxes)	-490	-446
Eléments non récurrents (taxes communales contestées)	312	0
<b>TOTAL</b>	<b>-178</b>	<b>-446</b>

### Note annexe 16 : frais généraux

(x 1.000 €)	2007	2006
<b>Non récurrents</b>		
Avocats/notaires	0	-91
Auditeurs/experts-comptables	-191	-28
IT	0	-50
Relations publiques, communication, marketing, publicité	0	-18
Indemnité de départ	-94	0
Autres	-57	-28
Sous-total	-342	-215
<b>Récurrents</b>		
Avocats/notaires	-413	-74
Auditeurs/experts-comptables	-71	-28
Experts immobiliers	-241	-40
IT	-65	-3
Assurances	-50	-17
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-125	-128
Administrateurs et management exécutif	-581	-345
Frais de personnel	-228	-126
Amortissements sur autres immobilisations corporelles	-40	-139
Taxes	-166	0
Autres	-366	-43
Sous-total	-2 346	-943
<b>TOTAL</b>	<b>-2 688</b>	<b>-1 158</b>

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

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Récupérations de sinistres	14	
Autres	26	
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>30</b>

Note annexe 18 : résultat sur vente d'immeubles de placement

(x 1.000 €)	2007	2006
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	1 474	0
Valeur comptable des immeubles vendus	-1 323	0
<b>TOTAL</b>	<b>151</b>	<b>0</b>

Les immeubles cédés sont mentionnés en note annexe 46.

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	1	2 585
Valeur comptable des autres actifs non financiers vendus	0	-2 600
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>-15</b>

Note annexe 20 : variation de la juste valeur des immeubles de placement

(x 1.000 €)	2007	2006
Variations positives	2 443	453
Variations négatives	-320	0
<b>TOTAL</b>	<b>2 123</b>	<b>453</b>

Note annexe 21 : revenus financiers

(x 1.000 €)	2007	2006
Intérêts perçus	240	52
Variations de la juste valeur des actifs financiers (voir note annexe 33)	205	0
<b>TOTAL</b>	<b>445</b>	<b>52</b>

Note annexe 22 : charges d'intérêts

(x 1.000 €)	2007	2006
Intérêts nominaux sur emprunts	-2 874	-1 085
Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-49	0
Autres charges d'intérêts	-22	-59
<b>TOTAL</b>	<b>-2 945</b>	<b>-1 144</b>

Note annexe 23 : autres charges financières

(x 1.000 €)	2007	2006
Frais bancaires et autres commissions	-286	-112
<b>TOTAL</b>	<b>-286</b>	<b>-112</b>

## 8 Etats financiers

### 1 Etats financiers consolidés

#### Note annexe 24 : impôts des sociétés

(x 1.000 €)	2007	2006
Société-mère		
Résultat avant impôt	6 242	-162
Effet du régime fiscal des sicafis	-6 242	162
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	88	32
Impôt au taux de 33,99%	-30	-11
Régularisation d'impôt de l'année précédente	1	13
Sous-total	-29	2
Filiales	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>-29</b>	<b>2</b>

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

#### Note annexe 25 : exit tax

(x 1.000 €)	2007	2006
Exit tax	0	-63
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>-63</b>

#### Note annexe 26 : résultat par action

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

	2007	2006
Résultat net (part du groupe) (x 1.000 €)	6 209	-222
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	3 240 446	684 325 *
EPS de base (en €)	1,92	-0,32
EPS dilué (en €)	1,92	-0,32

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

#### Note annexe 27 : goodwill

(x 1.000 €)	2007	2006
Valeur brute au début de l'exercice	1 856	0
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>1 856</b>	<b>0</b>
Mouvements de l'exercice	0	1 856
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>1 856</b>	<b>1 856</b>
dont : valeur brute	1 856	1 856
pertes de valeur cumulées	0	0

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

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

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

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

#### Note annexe 28 : immobilisations incorporelles

(x 1.000 €)	2007	2006
Valeur brute au début de l'exercice	63	0
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>63</b>	<b>0</b>
Entrées: éléments acquis séparément	127	63
Amortissements	-36	0
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>154</b>	<b>63</b>
dont : valeur brute	191	63
amortissements et pertes de valeur cumulées	-37	0

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

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

### Note annexe 29 : immeubles de placement

(x 1.000 €)	2007	2006
Juste valeur au début de l'exercice	109 830	0
Dépenses activées	103	0
Acquisitions	137 847	111 914
Transferts de/(à) projets de développement	564	0
Frais liés transférés en capitaux propres	-2 497	
Juste valeur des actifs cédés	-1 300	-2 537
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	2 123	453
<b>JUSTE VALEUR AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>246 670</b>	<b>109 830</b>

Les règles d'évaluation relatives aux immeubles de placement sont détaillées en note annexe 2. Les dépenses activées sont traitées conformément au paragraphe I.C.2. des règles d'évaluation. 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.

### Note annexe 30 : projets de développement

(x 1.000 €)	Immeubles en construction ou rénovation	Frais activés*	TOTAL
Valeur comptable au début de l'exercice 2006	0	0	0
Investissements	293	615	908
<b>Valeur comptable au terme de l'exercice 2006</b>	<b>293</b>	<b>615</b>	<b>908</b>
Valeur comptable au début de l'exercice 2007	293	615	908
Investissements	5 259	60	5 319
Transferts de/(aux) immeubles de placement	-170	-394	-564
Activation de frais de personnel	9	0	9
Prise en résultat	0	-221	-221
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE 2007</b>	<b>5 391</b>	<b>60</b>	<b>5 451</b>

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

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

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

### Note annexe 31 : autres immobilisations corporelles

(x 1.000 €)	2007	2006
Valeur brute au début de l'exercice	2 267	0
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-139	0
<b>Valeur comptable au début de l'exercice</b>	<b>2 128</b>	<b>0</b>
Entrées	36	2 267
Sorties	0	0
Amortissements	-229	-139
<b>VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	<b>1 935</b>	<b>2 128</b>
dont : valeur brute	2 318	2 267
amortissements et pertes de valeur cumulées	-383	-139

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

#### Note annexe 32 : actifs financiers non courants

(x 1.000 €)	2007	2006
Créances		
Cautionnements	14	7
Autres créances non courantes	5 209	0
Autres		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	5 703	1 838
<b>TOTAL</b>	<b>10 926</b>	<b>1 845</b>

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

#### Note annexe 33 : instruments de couverture

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

##### Analyse au 30 juin 2006 :

Contrepartie	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Taux de couverture sans marge	Juste valeur (x 1.000 €)
Fortis	50 000	2/05/06	3	5	3,41%	1 109
ING	25 000	2/05/06	3	10	3,87%	548
ING	25 000	16/08/06	3	5	3,81%	181
<b>Total</b>	<b>100 000</b>					<b>1 838</b>

##### Analyse au 30 juin 2007 :

Contrepartie	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Taux de couverture sans marge	Juste valeur (x 1.000 €)
Fortis	50 000	2/05/06	3	5	3,41%	2 146
ING	25 000	1/04/07	3	10	3,97%	1 490
ING	25 000	1/10/07	3	5	3,93%	837
ING <sup>1</sup>	11 000	30/03/10	3	32	4,61%	298
ING <sup>1</sup>	35 400	31/07/07	3	36	4,64%	653
ING <sup>1</sup>	15 100	31/07/07	3	36	4,64%	279
<b>TOTAL</b>	<b>161 500</b>					<b>5 703</b>

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

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

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

(x 1.000 €)	2007	2006
<b>Partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés</b>		
En début d'exercice	1 838	0
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	3 660	1 838
Transfert au compte de résultats	0	0
<b>EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>5 498</b>	<b>1 838</b>

(x 1.000 €)	2007	2006
<b>Partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés</b>		
En début d'exercice	0	0
Variation de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés (voir note annexe 21)	205	0
<b>EN FIN D'EXERCICE</b>	<b>205</b>	<b>0</b>

### Note annexe 34 : créances commerciales

(x 1.000 €)	2007	2006
<b>CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE</b>	<b>976</b>	<b>299</b>

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

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle. 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.

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Créances fiscales	1 806	2 110
Autres	543	23
<b>TOTAL</b>	<b>2 349</b>	<b>2 133</b>

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

### Note annexe 36 : trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1.000 €)	2007	2006
Placements à court terme	0	2 600
Valeurs disponibles	3 377	1 623
<b>TOTAL</b>	<b>3 377</b>	<b>4 223</b>

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



#### Note annexe 37 : comptes de régularisation

(x 1.000 €)	2007	2006
Revenus immobiliers courus non échus	266	37
Charges immobilières payées d'avance	197	144
Autres	86	0
<b>TOTAL</b>	<b>549</b>	<b>181</b>

#### Note annexe 38 : capitaux propres

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

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	Fraction du capital
Services et Promotions de Lasne (y compris M. Jacques Blanpain)	320 850	7,50%
Stichting AK TIKVA & OCHER	287 275	6,72%
ISIS SICAV	279 567	6,54%

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

Le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté (x1000 €)
Situation au début de l'exercice précédent	0	0
Constitution de la société	2 500	2 500
Augmentations de capital	59 510	37 935
<b>Situation à la clôture de l'exercice précédent</b>	<b>62 010</b>	<b>40 435</b>
Augmentations de capital avant fractionnement par 25	31 103	8 121
Fractionnement par 25	2 234 712	0
Augmentations de capital après fractionnement par 25	1 947 901	48 366
<b>Situation à la clôture de l'exercice</b>	<b>4 275 726</b>	<b>96 922</b>

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

Les augmentations de capital sont détaillées dans les «documents permanents» du rapport annuel 2006/2007.

Toutes les actions souscrites sont totalement libérées. Les actions sont sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives ou au porteur. Chacune des actions confère un droit de vote. Aedifica SA détient 2.250 actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 83,85 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

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 avril 2007. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription.

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

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

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 1,48 € par action, soit un dividende total de 5 484 k €.

### 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 €)	2007	2006
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	84 538	63 003
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	49	7
Location-financement	1	2
Sous-total	50	9
<b>TOTAL</b>	<b>84 588</b>	<b>63 012</b>

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

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Dettes financières	84 588	63 012
Moins : trésorerie et équivalents de trésorerie	-3 377	-4 223
<b>DETTE FINANCIÈRE NETTE</b>	<b>81 211</b>	<b>58 789</b>

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Exit tax	2 187	625
Autres		
Fournisseurs	2 801	1 175
Engagements de rénovation	4 208	0
Locataires	701	323
Impôts	658	173
Rémunérations et charges sociales	365	216
<b>TOTAL</b>	<b>10 920</b>	<b>2 512</b>

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

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

#### Note annexe 42 : comptes de régularisation

(x 1.000 €)	2007	2006
Revenus immobiliers perçus d'avance	467	153
Charges financières courues non échues	12	31
Autres charges à imputer	868	761
<b>TOTAL</b>	<b>1 347</b>	<b>945</b>

#### Note annexe 43 : frais de personnel

Le total des frais de personnel (hors management exécutif et administrateurs) se ventile dans le compte de résultats de la manière suivante :

(x 1.000 €)	2007	2006
Frais techniques	-323	
Frais commerciaux	-110	
Frais généraux	-228	
Frais de gestion immobilière	-310	
<b>TOTAL</b>	<b>-971</b>	<b>-279</b>

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

	2007	2006
Non meublé	3	2
Meublé	13	14
Non attribuable	6	4
<b>TOTAL</b>	<b>22</b>	<b>20</b>

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

### Note annexe 44 : gestion des risques financiers

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

#### 1. Structure de la dette

Au 30 juin 2007, le ratio d'endettement (voir lexique) d'Aedifica s'élevait à 35% (2006 : 53%). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafis étant de 65% du total des actifs, Aedifica disposait encore à cette date d'une capacité d'endettement de 82 millions €.

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

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

#### 2. Risque de liquidité

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

#### 3. Risque de taux d'intérêt

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

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

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

#### 4. Risque de change

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

## Note annexe 45 : éléments éventuels et engagements

### 1. Engagements

#### 1.1 Résidences Gauguin et Manet à Arlon

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

#### 1.2 Extension du Klooster Hotel à Leuven

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

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

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

### 2. Passifs éventuels

#### 2.1 Conventions de crédit

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

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

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

### 3. Actifs éventuels

#### 3.1 Garantie des revenus locatifs

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

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

#### 3.2 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

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

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

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

- Immeubles Ennea, Kasteelhof, Wielant : les engagements des emphytéotes sont couverts par un mandat hypothécaire de deuxième rang à concurrence d'un montant égal à 9 mois de canon emphytéotique sur un immeuble sis Brusselsesteenweg 322 A à Melle ;
- Immeuble Ennea : les engagements de l'emphytéote sont couverts par un cautionnement solidaire de la SPRL La Cura Nel Futuro ; ce cautionnement solidaire est couvert par une sûreté sous la forme d'un gage sur 5% des actions de la société Kasteelhof-Futuro et de la société Wielant-Futuro dont la SPRL La Cura Nel Futuro est le titulaire ;
- Immeuble Hôtel Martin's Brugge : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 4ème rang à concurrence de 25 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230 k€ en principal sur le bien dénommé « Château du Lac » sis 1332 Genval, 87 avenue du Lac ;
- Immeuble Klooster Hotel à Leuven : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 6ème rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire en 11<sup>ème</sup> rang à concurrence de 450 k€ sur le bien dénommé « Château du Lac » sis 1332 Genval, 87 avenue du Lac.

### 3.3 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

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

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

## 4. Autres

### 4.1 Immeuble Résidence Palace

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

#### 4.2 Emphytéoses relatives aux maisons de repos et hôtels

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

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

#### Note annexe 46 : acquisitions et cessions d'immeubles de placement

##### Acquisitions

Nom	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles* (x 1.000 €)	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
Immeubles situés rue de Laeken 119 et 123-125 à 1000 Bruxelles	Non meublé	1 285	0404.494.849	17/08/06	Apport en nature
Financière Wavrienne SA	Non meublé	5 400	0447.075.176	17/08/06	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
Château Chenois SA	Logement des seniors	34 773	0882.087.910	17/08/06	Transfert par voie de scission mixte
Medimmo SA	Logement des seniors	7 368	0477.880.297	17/08/06	Fusion par absorption
Cledixa SA	Logement des seniors	5 859	0448.227.694	17/08/06	Fusion par absorption
Société de Transport et du Commerce en Afrique SA	Non meublé	1 425	0402.012.639	17/08/06	Fusion par absorption
Hôtel Central et Café Central SA	Non meublé	8 325	0402.866.734	17/08/06	Absorption par voie de scission mixte
Immeuble situé rue Haute 39-51 à 1000 Bruxelles	Non meublé	3 350	-	26/09/06	Apport en nature
Klooster Hotel	Autres	8 000	0422.825.374	26/09/06	Apport en nature
Palace 62 SA	Non meublé	13 000	0869.777.818	14/12/06	Acquisition de titres
dHDb SPRL	Non meublé	3 500	0461.363.573	27/03/07	Acquisition de titres et apport en nature
Immeuble situé avenue Winston Churchill 157 à 1180 Bruxelles	Non meublé	4 000	-	27/03/07	Apport en nature
Legrand CPI SA	Non meublé	13 050	0427.908.471	17/04/07	Fusion par absorption
Immeubles situés rue de Livourne 14 et 20-24 à 1050 Bruxelles	Non meublé	2 100	-	17/04/07	Apport en nature
Alcasena NV	Logement des seniors	15 400	0467.032.531	28/06/07	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
Ring SA	Non meublé	12 238	0452.057.018	28/06/07	Acquisition de titres et apport en nature
I&V SA	Non meublé		0449.119.304	28/06/07	Acquisition de titres et apport en nature
<b>TOTAL</b>		<b>139 073</b>			

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

\*\* et d'intégration en résultat.

##### Cessions

Nom	Secteur d'activité	Prix de vente (x 1.000 €)	Date de cession
Immeuble situé place Jourdan 35 à 1040 Bruxelles	Non meublé	420	1/02/07
Immeuble situé rue Hydraulique 48 à 1210 Bruxelles	Non meublé	490	19/06/07
Immeuble situé chaussée de Waterloo 1360 à 1180 Bruxelles	Non meublé	590	19/06/07
<b>TOTAL</b>		<b>1 500</b>	

Toutes ces opérations sont détaillées dans le rapport de gestion.

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

### Note annexe 47 : transactions avec les parties liées

(x 1.000 €)	2007	2006
<b>Avec des entités ayant une influence significative sur Aedifica :</b>		
Banque Degroof - Degroof Corporate Finance		
Montant des transactions réalisées durant l'exercice		
Commissions de négociation*	819	562
Commissions sur crédit d'investissement	0	20
Commissions sur crédit subordonné	0	10
Commissions de montage	0	22
Intérêts sur crédit d'investissement	0	297
Intérêts sur crédit subordonné	0	238
Commission de participation dans le crédit syndiqué	60	29
Commission de montage du crédit syndiqué	0	225
Intérêts sur crédit syndiqué	364	22
Commission banque dépositaire	16	0
Honoraires	25	0
Commission sur introduction en bourse	570	0
Solde créditeur au 30 juin		
Crédit syndiqué	10 729	14 700
Fournisseurs	255	0
GVA Grimley - GVA Finance		
Montant des transactions réalisées durant l'exercice		
Commissions de négociation*	571	575
Honoraires	58	0
Solde créditeur au 30 juin		
Fournisseurs	0	6
<b>Avec les principaux dirigeants :</b>		
Rémunération	674	345

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

### Note annexe 48 : événements postérieurs à la date de clôture

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

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

La valeur des immeubles utilisée pour déterminer la valeur d'acquisition des titres s'élevait à 35,4 millions €. Les immeubles sont mis à la disposition des sociétés d'exploitation des maisons de repos sur base de baux emphytéotiques de 36 ans et de type « triple net ».

Le canon annuel s'élève à 2,1 millions €.

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

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



**Note annexe 49 : résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 21 juin 2006**

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

(x 1.000 €)	2007	2006
Résultat net	6 209	-222
Amortissements	265	139
Réductions de valeur	44	0
Reprises de réductions de valeur	0	0
Autres éléments non monétaires	-205	15
Résultat sur vente de bien immobiliers	-151	0
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-2 123	-453
<b>Résultat corrigé consolidé</b>	<b>4 039</b>	<b>-521</b>
Dénominateur* (en actions)	3 707 562	
Résultat corrigé par action* (en € par action)	1,09	

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

**Note annexe 50 : liste 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
Aedifica Invest SA	Belgique	Filiale	0879.109.317	98,4%
Ring SA	Belgique	Filiale	0452.057.018	100,0%
I&T SA	Belgique	Filiale	0449.119.304	100,0%

# 8 Etats financiers

## 1 Etats financiers consolidés

Note annexe 51 : respect des contraintes du statut de sicafi

(x 1.000 €)	2007	2006
<b>Ratio d'endettement consolidé (max. 65%)</b>		
Total passif	96 855	66 469
Corrections	-1 347	-945
Total de l'endettement selon l'arrêté royal du 21 juin 2006	95 508	65 524
Total actif	274 243	123 466
Ratio d'endettement	35%	53%
<b>Limite des intérêts consolidés par rapport au chiffre d'affaires consolidés</b>		
Chiffre d'affaires (résultat locatif net)	12 304	2 587
Charges d'intérêt	2 945	1 144
Ratio de couverture (max. 80%)	24%	44%
<b>Ratio de distribution statutaire</b>		
Résultat corrigé statutaire	4 044	
Dividende proposé	5 484	
Ratio de distribution (min. 80%)	136%*	

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

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

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

### Evaluation des immeubles de placement par un expert

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

Note annexe 52 : rémunération du commissaire

(x 1.000 €)	2007	2006
Mandat de commissaire	26	26
Honoraires complémentaires pour le mandat de commissaire	62	16
Autres missions légales (fusions, apports en nature, etc.)	68	37
Audits de due diligence	12	45
<b>TOTAL</b>	<b>168</b>	<b>124</b>

## 1.6 Rapport du commissaire

### RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 9 OCTOBRE 2007 SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2007

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 2007, 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 (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 2007, 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 274.243.000 € et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 6.209.000 €.

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 2007 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de l'ensemble consolidé 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 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 5 septembre 2007.

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