

Etats financiers ¹

SOMMAIRE

1.	Etats financiers consolidés 2008/2009	91
1.1	Compte de résultats consolidé	91
1.2	Bilan consolidé	92
1.3	Tableau des flux de trésorerie consolidé	94
1.4	État consolidé de variation des capitaux propres	95
1.5	Note annexes aux états financiers consolidés	96
	Note annexe 1 : informations générales	96
	Note annexe 2 : méthodes comptables	96
	Note annexe 3 : information sectorielle	103
	Note annexe 4 : revenus locatifs	106
	Note annexe 5 : charges relatives à la location	106
	Note annexe 6 : récupération de charges immobilières	106
	Note annexe 7 : récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	106
	Note annexe 8 : frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	107
	Note annexe 9 : charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	107
	Note annexe 10 : autres recettes et dépenses relatives à la location	107
	Note annexe 11 : frais techniques	107
	Note annexe 12 : frais commerciaux	107
	Note annexe 13 : charges et taxes sur immeubles non loués	107
	Note annexe 14 : frais de gestion immobilière	108
	Note annexe 15 : autres charges immobilières	108
	Note annexe 16 : frais généraux	108
	Note annexe 17 : autres revenus et charges d'exploitation	108
	Note annexe 18 : résultat sur vente d'immeubles de placement	108
	Note annexe 19 : résultat sur vente d'autres actifs nonfinanciers	108
	Note annexe 20 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	109
	Note annexe 21 : revenus financiers	109
	Note annexe 22 : charges d'intérêts	109

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

Note annexe 23 : autres charges financières	109
Note annexe 24 : impôts des sociétés	110
Note annexe 25 : exit tax	110
Note annexe 26 : résultat par action	110
Note annexe 27 : goodwill	111
Note annexe 28 : immobilisations incorporelles	111
Note annexe 29 : immeubles de placement	112
Note annexe 30 : projets de développement	112
Note annexe 31 : autres immobilisations corporelles	113
Note annexe 32 : actifs financiers non courants et autres passifs financiers non courants	113
Note annexe 33 : instruments de couverture	114
Note annexe 34 : créances commerciales	116
Note annexe 35 : créances fiscales et autres actifs courants	116
Note annexe 36 : trésorerie et équivalents de trésorerie	116
Note annexe 37 : comptes de régularisation	117
Note annexe 38 : capitaux propres	117
Note annexe 39 : provisions	119
Note annexe 40 : dettes financières	119
Note annexe 41 : dettes commerciales et autres dettes courantes	120
Note annexe 42 : comptes de régularisation	120
Note annexe 43 : frais de personnel	120
Note annexe 44 : gestion des risques financiers	121
Note annexe 45 : éléments éventuels et engagements	123
Note annexe 46 : acquisitions et cessions d'immeubles de placement	126
Note annexe 47 : transactions avec la Banque Degroof et ses filiales	126
Note annexe 48 : transactions avec les parties liées	127
Note annexe 49 : événements postérieurs à la date de clôture	127
Note annexe 50 : résultat corrigé tel que défini par l'arrêté royal du 21 juin 2006	127
Note annexe 51 : liste des filiales, entreprises associées et coentreprises	127
Note annexe 52 : respect de contraintes du statut de sicafi	128
Note annexe 53 : rémunération du commissaire	128
1.6 Rapport du commissaire	129
2. Comptes annuels statutaires abrégés 2008/2009	130
2.1 Compte de résultats statutaire abrégé	130
2.2 Bilan statutaire abrégé	131
2.3 Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé	133

1. Etats financiers consolidés

1.1 COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1 000 €)

	Notes annexes	2009	2008
I. Revenus locatifs	4	23 050	19 134
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location	5	-107	-39
Résultat locatif net		22 943	19 095
IV. Récupération de charges immobilières	6	51	17
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	1 313	1 126
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	-1 313	-1 126
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-1 288	-1 161
Résultat immobilier		21 706	17 951
IX. Frais techniques	11	-773	-768
X. Frais commerciaux	12	-560	-567
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-177	-164
XII. Frais de gestion immobilière	14	-544	-616
XIII. Autres charges immobilières	15	-771	-713
Charges immobilières		-2 825	-2 828
Résultat d'exploitation des immeubles		18 881	15 123
XIV. Frais généraux	16	-2 576	-2 234
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	17	17	108
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		16 322	12 997
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	0	75
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20	-9 728	6 058
Résultat d'exploitation		6 594	19 130
XIX. Revenus financiers	21	1 333	2 890
XX. Charges d'intérêts	22	-7 872	-6 202
XXI. Autres charges financières	23	-8 900	-1 159
Résultat financier		-15 439	-4 471
XXII. Produits des participations mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		-8 845	14 659
XXIII. Impôts des sociétés	24	-48	-54
XXIV. Exit tax	25	0	0
Impôt		-48	-54
Résultat net		-8 893	14 605
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Part du groupe		-8 893	14 605
Résultat de base par action (€)	26	-1,97	3,34
Résultat dilué par action (€)	26	-1,97	3,34

1. Etats financiers consolidés

1.2 BILAN CONSOLIDÉ

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1 000 €)

ACTIF	Notes annexes	2009	2008
I. Actifs non courants			
A. Goodwill	27	1 856	1 856
B. Immobilisations incorporelles	28	108	155
C. Immeubles de placement	29	351 091	344 067
D. Projets de développement	30	5 195	3 279
E. Autres immobilisations corporelles	31	1 708	1 887
F. Actifs financiers non courants	32	3 179	9 933
G. Créances de location-financement		0	0
H. Participations mises en équivalence		0	0
I. Créances commerciales et autres actifs non courants		0	0
J. Actifs d'impôts différés		0	0
Total actifs non courants		363 137	361 177
II. Actifs courants			
A. Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B. Actifs financiers courants		0	0
C. Créances de location-financement		0	0
D. Créances commerciales	34	1 086	714
E. Créances fiscales et autres actifs courants	35	2 874	4 942
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	952	373
G. Comptes de régularisation	37	393	688
Total actifs courants		5 305	6 717
TOTAL DE L'ACTIF		368 442	367 894

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		Notes annexes	2009	2008
CAPITAUX PROPRES				
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère				
A.	Capital	38	108 430	102 830
B.	Primes d'émission		18 028	18 028
C.	Actions propres		-144	-144
D.	Réserves		69 962	62 070
E.	Résultat*		-8 893	14 605
F.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-9 085	-8 518
G.	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		-5 584	5 037
H.	Ecart de conversion		0	0
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			172 714	193 908
II. Intérêts minoritaires			1	1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			172 715	193 909
PASSIF				
I. Passifs non courants				
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières non courantes			
a.	Etablissements de crédit	40	176 285	161 973
C.	Autres passifs financiers non courants	32	13 538	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0	0
E.	Autres passifs non courants		0	0
F.	Passifs d'impôts différés		0	0
Total des passifs non courants			189 823	161 973
II. Passifs courants				
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières courantes			
a.	Etablissements de crédit	40	0	0
b.	Location-financement	40	0	0
C.	Autres passifs financiers courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
a.	Exit tax	41	429	5 334
b.	Autres	41	3 588	5 217
E.	Autres passifs courants		0	0
F.	Comptes de régularisation	42	1 887	1 461
Total des passifs courants			5 904	12 012
TOTAL DU PASSIF			195 727	173 985
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			368 442	367 894

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

1. Etats financiers consolidés

1.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1 000 €)

FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES	2009	2008
Résultat net	-8 893	14 605
Intérêts minoritaires	0	0
Impôts	48	54
Amortissements	319	287
Réductions de valeur	95	28
Variation de la juste valeur des immeubles de placement et des projets de développement (+/-)	9 728	-6 058
Plus-values nettes réalisées	0	-75
Résultat financier	15 439	4 471
Variation des créances commerciales (+/-)	-467	234
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	546	840
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	294	-139
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)	303	-670
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	426	45
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	17 838	13 622
Impôts payés	-54	-9
Flux de trésorerie opérationnels nets	17 784	13 613
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT	2009	2008
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-13	-49
Acquisitions de sociétés immobilières	-7 398	-53 752
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-80	-191
Acquisitions de projets de développement	-2 446	-4 829
Cessions d'immeubles de placement	0	1 100
Remboursement des créances non courantes	1 200	1 190
Investissements nets en autres immobilisations	0	0
Flux de trésorerie d'investissement nets	-8 737	-56 531
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT	2009	2008
Augmentation de capital, nette de frais	0	0
Cessions d'actions propres	0	0
Dividende de l'exercice précédent	-7 471	-5 484
Variation nette des lignes de crédit bancaires	14 312	77 435
Variation nette des autres emprunts	0	0
Charges financières nettes payées	-6 968	-5 337
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	-2 527	-10 944
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	-5 814	-15 756
Flux de trésorerie de financement nets	-8 468	39 914
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE	2009	2008
Flux de trésorerie totaux de la période	579	-3 004
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN	2009	2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	373	3 377
Flux de trésorerie totaux de la période	579	-3 004
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	952	373

1.4 ÉTAT CONSOLIDÉ DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

Exercice clôturé le 30 juin

(x 1 000 €)

	2007	Variation de capital en espèces	Augmentation de capital par apports en nature et fusions	Acquisitions / cessions d'actions propres	Impact des entrées en portefeuille	Résultat de l'exercice	Affectation du résultat	Autres	2008
Capital	95 958	0	6 872	0	0	0	0	0	102 830
Primes d'émission	18 028	0	0	0	0	0	0	0	18 028
Actions propres	-144	0	0	0	0	0	0	0	-144
Réserves									
Réserves indisponibles - entrées immeubles	53 974	0	0	0	3 449	0	0	0	57 423
Réserves indisponibles - actions propres	144	0	0	0	0	0	0	0	144
Réserves indisponibles - autres	1 015	0	0	0	0	0	2 275	0	3 290
Réserves disponibles	2 966	0	0	0	0	0	-1 755	2	1 213
Résultat									
Résultat reporté - exercices antérieurs	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Résultat de l'exercice	6 209	0	0	0	0	14 605	-6 209	0	14 605
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6 262	0	0	0	-2 256	0	0	0	-8 518
Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers									
Sur instruments de couverture	5 498	0	0	0	0	0	205	-666	5 037
Sous-total	177 386	0	6 872	0	1 193	14 605	-5 484	-664	193 908
Intérêts minoritaires	2	0	0	0	0	0	0	-1	1
TOTAL	177 388	0	6 872	0	1 193	14 605	-5 484	-665	193 909

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

* Présentation conforme aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire tenue le 24 avril 2009 (voir détails en note annexe 38).

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) publique de droit belge. Elle est constituée sous la forme d'une société anonyme, dont les principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 38. L'adresse du siège social de la société est la suivante :

Avenue Louise 331-333, B-1050 Bruxelles

Aedifica est la principale société belge cotée 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 belges avec des baux classiques ;
- des immeubles exploités en appartements meublés situés au cœur de Bruxelles avec des baux à plus court terme ;
- et des maisons de repos avec des baux de très longue durée.

Aedifica cherche à investir :

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

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

La publication des états financiers consolidés a été approuvée par le Conseil d'administration le 3 septembre 2009. 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 13 octobre 2009.

Note annexe 2 : Méthodes comptables

Note 2.1 : Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés couvrent la période de 12 mois clôturée le 30 juin 2009. 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 2009 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 2009 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le groupe. Les états financiers consolidés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions des arrêtes royaux relatifs aux sicafi (des 10 avril 1995, 10 juin 2001 et 21 juin 2006).

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

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

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

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

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est donné en note annexe 2.2. L'entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2008 des nouvelles interprétations IFRIC 12 « Accords de concession de services », IFRIC 13 « Programmes de fidélisation de la clientèle » et IFRIC 14 « Plafonnement de l'actif au titre des régimes à prestations définies, exigences de financement minimal et leur interaction » n'a pas eu de conséquence sur les états financiers consolidés.

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^{er} juillet 2009. Ces changements, que le groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants :

- Norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » et amendement à la norme IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels ». Ceci complète la deuxième phase du projet de l'IASB sur les regroupements d'entreprises (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009) ;
- Norme IFRS 8 « Secteurs opérationnels » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009) ;
- Interprétation IFRIC 15 « Agreements for the Construction of Real Estate » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Interprétation IFRIC 16 « Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009) ;
- Interprétation IFRIC 17 « Distribution of Non-Cash Assets to Owners » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Interprétation IFRIC 18 « Transfers of Assets from Customers » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009) ;
- Amendement à la norme IAS 1 « Presentation of Financial Statements : A Revised Presentation » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009) ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Share-based Payment : Vesting Conditions and Cancellations » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009) ;
- Amendements aux normes IAS 32 et IAS 1 « Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation » (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009) ;
- Amélioration de 20 normes IFRS publiées le 22 mai 2008 (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009) ;
- Amendements aux normes IFRS 1 et IAS 27 « Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate » (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009) ;
- Amendement à la norme IAS 39 « Financial Instruments : Recognition and Measurement : Eligible Hedged Items » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 39 « Reclassification of Financial Assets : Effective Date and Transition » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;

- Amendement à la norme IFRS 7 « Improving Disclosures about Financial Instruments » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à l'interprétation IFRIC 9 et à la norme IAS 39 « Embedded Derivatives » (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amélioration de 10 normes IFRS et 2 interprétations IFRIC publiées le 16 avril 2009 (applicables en partie pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, et en partie ultérieurement, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Group Cash-settled Share-based Payment Transaction » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2010, sous réserve d'approbation par l'UE).

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

Note 2.2 : Résumé des principales méthodes comptables appliquées

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

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

Principes de consolidation – Filiales

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

I.A. Goodwill

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

I.B. Immobilisations incorporelles

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

I.C. Immeubles de placement

I.C.1. Comptabilisation initiale

I.C.1.1. Valeur d'acquisition

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

I.C.1.2. La juste valeur

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

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

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

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

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

Si lors d'une opération telle que mentionnée ci-dessus, l'évaluation des immeubles par l'expert à la valeur d'investissement conduit à une valeur différente de la valeur d'acquisition telle que définie en section I.C.1.1. ci-dessus, la différence, après déduction de l'exit tax, est comptabilisée directement en capitaux propres : la différence négative entre juste valeur et valeur d'investissement sur la ligne « F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » des capitaux propres, et le solde sur la ligne « D. Réserve » des capitaux propres (et plus précisément sur la ligne « Réserves disponibles » présentée dans l'état de variation des capitaux propres).

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

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

1. Les rénovations lourdes : celles-ci surviennent normalement tous les 25 à 35 ans et consistent en une reconstruction quasi complète de l'immeuble avec, le plus souvent, une réutilisation du gros œuvre existant et l'application des techniques du bâtiment les plus modernes. Au terme d'une telle rénovation lourde, l'immeuble peut être considéré comme neuf et il est repris comme tel dans les présentations du patrimoine.
2. Les aménagements : il s'agit de travaux occasionnels qui ajoutent une fonctionnalité à l'immeuble ou relèvent significativement son niveau de confort et, dès lors, rendent possible une augmentation du loyer et donc de la valeur locative estimée.

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

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

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

I.C.3.1. Amortissements

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

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

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

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

I.C.3.3. L'évaluation trimestrielle

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

I.C.3.4. L'évaluation annuelle

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

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

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

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

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

I.C.4. Réalisation de l'actif

Lors de la réalisation des immobilisations, les plus-values réalisées sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice sous la rubrique « résultat sur le portefeuille » et ajoutées aux réserves disponibles lors de l'affectation des résultats.

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

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

I.D. Projets de développement

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

I.E. Autres immobilisations corporelles

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

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

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

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

I.F. Actifs financiers non courants

I.F.1. Instruments financiers de couverture

Quand un instrument financier dérivé répond aux critères de la comptabilité de couverture selon IAS 39 et couvre l'exposition aux variations des flux de trésorerie qui est attribuable à un risque particulier lié à un actif ou un passif comptabilisé, un engagement ferme ou une transaction prévue hautement probable, la partie du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture qui est défini comme étant une couverture efficace est comptabilisée directement dans les capitaux propres (rubrique « G. Variation de la juste valeur d'actifs et passifs financiers »). La portion inefficace du profit ou de la perte sur l'instrument de couverture est comptabilisée immédiatement dans le compte de résultats.

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

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

I.F.2. Autres actifs financiers non courants

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

II.A. Actifs détenus en vue de la vente

Les biens immobiliers considérés comme non stratégiques et qui seront vendus sont inscrits à la rubrique II.A. Ils sont évalués à leur juste valeur.

II.C/D/E. Créances

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

II.G. Comptes de régularisation

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

I.A. et II.A. Provisions

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

II. B/D/E. Dettes

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

II.F. Comptes de régularisation

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

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

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

XVI. à XVIII. Résultat sur le portefeuille

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

- Plus et moins-values réalisées : les plus et moins-values réalisées sont présentées dans la rubrique « résultat sur vente d'immeubles de placement ».
- Plus et moins-values non réalisées (évaluation à la juste valeur) : les fluctuations de la juste valeur du portefeuille sont toutes incluses dans le compte de résultats dans la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement ».
- Commissions payées à des agents immobiliers et autres frais de transaction : les commissions relatives à la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la plus ou moins-value réalisée qui apparaît dans le résultat sur portefeuille. Les frais d'expertise immobilière et les frais d'expertise technique courants sont toujours comptabilisés en charges courantes.

Engagements et recours

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

Assurance groupe

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

Note annexe 3 : 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. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles.
- Non meublés : il s'agit des immeubles résidentiels et mixtes situés en ville. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles meublées.
- Logement des seniors : il s'agit principalement 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).
- Hôtels et autres : il s'agit principalement des hôtels, avec des baux de très longue durée qui ont un caractère «triple net».

Cette segmentation est cohérente avec l'organisation du groupe et sa structure de reporting interne.

Note annexe 3.2 : Segmentation primaire – secteurs d'activité

	2009						Total
	Non meublés	Meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	
I. Revenus locatifs	6 407	4 661	9 737	2 322	0	-77	23 050
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-56	-31	0	-20	0	0	-107
Résultat locatif net	6 351	4 630	9 737	2 302	0	-77	22 943
IV. Récupération de charges immobilières	51	0	0	0	0	0	51
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1 137	30	56	90	0	0	1 313
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-1 137	-30	-56	-90	0	0	-1 313
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-105	-1 168	0	-15	0	0	-1 288
Résultat immobilier	6 297	3 462	9 737	2 287	0	-77	21 706
IX. Frais techniques	-420	-233	0	-52	-68	0	-773
X. Frais commerciaux	-296	-256	0	-8	0	0	-560
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-167	0	0	-10	0	0	-177
XII. Frais de gestion immobilière	-239	-298	0	-7	0	0	-544
XIII. Autres charges immobilières	-344	-413	0	-6	-8	0	-771
Charges immobilières	-1 466	-1 200	0	-83	-76	0	-2 825
Résultat d'exploitation des immeubles	4 831	2 262	9 737	2 204	-76	-77	18 881
XIV. Frais généraux	-82	-12	0	0	-2 559	77	-2 576
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	14	-3	0	1	5	0	17
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	4 763	2 247	9 737	2 205	-2 630	0	16 322
ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)	114 259	45 825	163 072	36 642	7 692	0	367 490
PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)	0	0	0	0	5 904	0	5 904
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	13	0	13
Immeubles de placement	0	0	11 955	4 309	0	0	16 264
Projets de développement	36	213	534	1 876	0	0	2 659
Autres immobilisations corporelles	50	14	0	0	16	0	80
Total des investissements	86	227	12 489	6 185	29	0	19 016
AMORTISSEMENTS	-2	-245	0	0	-72	0	-319

Note annexe 3.3 : Segmentation secondaire – secteurs géographiques

	2009				Total
	Bruxelles	Flandre	Wallonie	Non alloué	
REVENUS LOCATIFS	15 259	4 646	3 145	0	23 050
ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)	226 741	77 802	55 255	7 692	367 490
PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)	0	0	0	5 904	5 904
Immobilisations incorporelles	0	0	0	13	13
Immeubles de placement	201	6 984	9 079	0	16 264
Projets de développement	281	1 881	497	0	2 659
Autres immobilisations corporelles	80	0	0	0	80
Total des investissements	562	8 865	9 576	13	19 016

Note annexe 3.2 : Segmentation primaire – secteurs d'activité

		2008						
		Non meublés	Meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non alloué	Inter-sectoriel	Total
I.	Revenus locatifs	6 336	4 427	6 471	1 972	0	-72	19 134
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0
III.	Charges relatives à la location	-11	-28	0	0	0	0	-39
Résultat locatif net		6 325	4 399	6 471	1 972	0	-72	19 095
IV.	Récupération de charges immobilières	17	0	0	0	0	0	17
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	918	7	110	91	0	0	1 126
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	-918	-7	-110	-91	0	0	-1 126
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-167	-991	-2	-1	0	0	-1 161
Résultat immobilier		6 175	3 408	6 469	1 971	0	-72	17 951
IX.	Frais techniques	-499	-200	0	-19	-50	0	-768
X.	Frais commerciaux	-342	-224	0	0	-1	0	-567
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-158	0	0	-6	0	0	-164
XII.	Frais de gestion immobilière	-307	-291	0	-18	0	0	-616
XIII.	Autres charges immobilières	-401	-311	1	-4	2	0	-713
Charges immobilières		-1 707	-1 026	1	-47	-49	0	-2 828
Résultat d'exploitation des immeubles		4 468	2 382	6 470	1 924	-49	-72	15 123
XIV.	Frais généraux	-79	-11	0	-1	-2 215	72	-2 234
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	35	23	152	0	-102	0	108
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE		4 424	2 394	6 622	1 923	-2 366	0	12 997
ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)		119 387	48 709	151 066	31 786	16 573		367 521
PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)		0	0	0	0	12 012	0	12 012
Immobilisations incorporelles		0	0	0	0	49	0	49
Immeubles de placement		0	0	84 422	0	1 880	0	86 302
Projets de développement		2 911	1 414	119	222	0	0	4 666
Autres immobilisations corporelles		0	190	0	0	0	0	190
Total des investissements		2 911	1 604	84 541	222	1 929	0	91 207
AMORTISSEMENTS		0	-239	0	0	-48	0	-287

Note annexe 3.3 : Segmentation secondaire – secteurs géographiques

		2008				
		Bruxelles	Flandre	Wallonie	Non alloué	Total
REVENUS LOCATIFS		13 514	3 488	2 132	0	19 134
ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)		233 199	70 620	47 272	16 430	367 521
PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)		0	0	0	12 012	12 012
Immobilisations incorporelles		0	0	0	49	49
Immeubles de placement		62 180	13 112	9 130	1 880	86 302
Projets de développement		1 795	226	2 645	0	4 666
Autres immobilisations corporelles		190	0	0	0	190
Total des investissements		64 165	13 338	11 775	1 929	91 207

Note annexe 4 : Revenus locatifs

(x 1 000 €)	2009	2008
Loyers	22 922	18 901
Revenus garantis	113	245
Gratuités locatives	-3	-32
Indemnités de rupture anticipée de bail	18	20
TOTAL	23 050	19 134

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^{er} juillet 2009.
- Baux résidentiels (non meublés) : résiliation de tous les baux au 1^{er} juillet 2009, 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 €)	2009	2008
A un an au plus	15 888	14 108
A plus d'un an et moins de cinq ans	53 443	47 179
A plus de cinq ans	297 566	271 931
TOTAL	366 897	333 218

Les revenus locatifs ne comprennent pas de loyers conditionnels.

Note annexe 5 : Charges relatives à la location

(x 1 000 €)	2009	2008
Loyers à payer sur locaux pris en location	-12	-11
Réductions de valeur sur créances commerciales	-95	-28
TOTAL	-107	-39

Note annexe 6 : Récupération de charges immobilières

(x 1 000 €)	2009	2008
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	51	17
Récupération sur remises en état au terme du bail	0	0
TOTAL	51	17

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

(x 1 000 €)	2009	2008
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	956	728
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	357	398
TOTAL	1 313	1 126

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

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

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

(x 1 000 €)	2009	2008
Charges locatives exposées par le propriétaire	-956	-728
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-357	-398
TOTAL	-1 313	-1 126

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

(x 1 000 €)	2009	2008
Nettoyage	-313	-335
Energie	-351	-252
Amortissements du mobilier	-246	-228
Frais de personnel	-188	-129
Autres	-190	-217
TOTAL	-1 288	-1 161

Note annexe 11 : Frais techniques

(x 1 000 €)	2009	2008
Frais techniques récurrents		
Réparations	-295	-324
Primes d'assurances	-46	-70
Frais de personnel	-224	-168
Entretiens	-161	-168
Honoraires experts	-47	-38
TOTAL	-773	-768

Note annexe 12 : Frais commerciaux

(x 1 000 €)	2009	2008
Commissions d'agence	-272	-304
Marketing	-250	-240
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-36	-21
Autres	-2	-2
TOTAL	-560	-567

Note annexe 13 : Charges et taxes sur immeubles non loués

(x 1 000 €)	2009	2008
Charges	-177	-164
TOTAL	-177	-164

Note annexe 14 : Frais de gestion immobilière

(x 1 000 €)	2009	2008
Honoraires versés aux gérants (externes)	-141	-213
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-403	-403
TOTAL	-544	-616

Note annexe 15 : Autres charges immobilières

(x 1 000 €)	2009	2008
Précomptes immobiliers et autres taxes	-771	-713
TOTAL	-771	-713

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

Note annexe 16 : Frais généraux

(x 1 000 €)	2009	2008
Avocats/notaires	-93	-184
Auditeurs/experts-comptables	-38	-33
Experts immobiliers	-395	-318
IT	-93	-60
Assurances	-51	-33
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-115	-84
Administrateurs et management exécutif	-677	-649
Frais de personnel	-455	-368
Amortissements sur autres immobilisations	-72	-56
Taxes	-180	-82
Autres	-407	-367
TOTAL	-2 576	-2 234

Note annexe 17 : Autres revenus et charges d'exploitation

(x 1 000 €)	2009	2008
Récupérations de sinistres	49	0
Autres	-32	108
TOTAL	17	108

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

(x 1 000 €)	2009	2008
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	0	1 060
Valeur d'acquisition (y compris frais) des immeubles vendus	0	-985
TOTAL	0	75

Aucun immeuble de placement n'a été cédé au cours de l'exercice.

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

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

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

(x 1 000 €)	2009	2008
Variations positives	3 131	7 298
Variations négatives	-12 859	-1 240
TOTAL	-9 728	6 058

Les variations négatives de juste valeur des immeubles de placement comprennent 475 k€ de variation négative concernant les projets de développement (voir note annexe 30).

Note annexe 21 : Revenus financiers

Les produits résultant d'instruments financiers de couverture représentent les flux d'intérêts reçus par Aedifica résultant des dérivés présentés en note annexe 32 et détaillés en note annexe 33 ; les flux d'intérêts payés par Aedifica résultant de ces dérivés sont présentés en note annexe 22.

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentaient, au 30 juin 2008, la variation positive de la juste valeur hors flux d'intérêts, pour les dérivés qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture.

(x 1 000 €)	2009	2008
Intérêts perçus	373	421
Produits résultant d'instruments financiers de couverture	960	886
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	0	1 582
Autres	0	1
TOTAL	1 333	2 890

Note annexe 22 : Charges d'intérêts

(x 1 000 €)	2009	2008
Intérêts nominaux sur emprunts	-6 295	-6 339
Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-1 708	-14
Intérêts incorporés dans le coût des actifs qualifiés	142	153
Autres charges d'intérêts	-11	-2
TOTAL	-7 872	-6 202

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

Note annexe 23 : Autres charges financières

(x 1 000 €)	2009	2008
Frais bancaires et autres commissions	-288	-227
Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-8 604	-932
Autres	-8	0
TOTAL	-8 900	-1 159

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation négative de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés (présentés en note annexe 32 et détaillés en note 33) qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture (-8.068 k €) ainsi que la partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés auxquelles la comptabilité de couverture est appliquée (-536 k €, voir note annexe 33.2). La variation positive de la juste valeur de ces dérivés est, le cas échéant, mentionnée en note annexe 21.

Note annexe 24 : Impôts des sociétés

(x 1 000 €)	2009	2008
Société-mère		
Résultat avant impôt	-8 634	14 455
Effet du régime fiscal des sicafi	8 634	-14 455
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	149	152
Impôt au taux de 33,99%	-51	-52
Régularisation d'impôt de l'année précédente	3	-2
Sous-total	-48	-54
Filiales	0	0
TOTAL	-48	-54

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

Note annexe 25 : Exit tax

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

Note annexe 26 : Résultat par action

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

	2009	2008
Résultat net (part du groupe) (x 1 000 €)	-8 893	14 605
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	4 508 037	4 368 894
EPS de base (en €)	-1,97	3,34
EPS dilué (en €)	-1,97	3,34

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

Il se calcule de la manière suivante :

(x 1 000 €)	2009	2008
Résultat net (part du groupe)	-8 893	14 605
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 20)	9 728	-6 058
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	0	-75
Moins : Variations positives de la juste valeur des actifs financiers (voir note annexe 21)	0	-1 582
Plus : Variations négatives de la juste valeur des actifs financiers (voir note annexe 23)	8 604	932
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées)	9 439	7 822
Plus : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	0	75
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 (après plus-values réalisées)	9 439	7 897
Dénominateur* (en actions)	4 507 866	4 368 894
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (avant plus-values réalisées - en €)	2,09	1,79
EPS hors IAS 39 et IAS 40 (après plus-values réalisées - en €)	2,09	1,81

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

Note annexe 27 : Goodwill

(x 1 000 €)	2009	2008
Valeur brute au début de l'exercice	1 856	1 856
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
Valeur comptable au début de l'exercice	1 856	1 856
Mouvements de l'exercice	0	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1 856	1 856
dont : valeur brute	1 856	1 856
pertes de valeur cumulées	0	0

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

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

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

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

Note annexe 28 : Immobilisations incorporelles

(x 1 000 €)	2009	2008
Valeur brute au début de l'exercice	239	191
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-84	-37
Valeur comptable au début de l'exercice	155	154
Entrées: éléments acquis séparément	13	49
Amortissements	-60	-48
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	108	155
dont : valeur brute	251	239
amortissements et pertes de valeur cumulées	-143	-84

Les immobilisations incorporelles ont toutes une durée d'utilité déterminée.

Elles sont principalement constituées de logiciels informatiques.

Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne «frais généraux».

Note annexe 29 : Immeubles de placement

(x 1 000 €)	2009	2008
Juste valeur au début de l'exercice	344 067	246 670
Dépenses activées	491	392
Acquisitions	16 264	86 302
Transferts de/s(aux) projets de développement	410	7 006
Transferts en capitaux propres	-888	-1 401
Juste valeur des actifs cédés	0	-960
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	-9 253	6 058
JUSTE VALEUR AU TERME DE L'EXERCICE	351 091	344 067

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 2008	5 391	60	5 451
Investissements	4 371	294	4 665
Transferts de/(aux) immeubles de placement	-6 968	-38	-7 006
Activation de charges d'intérêt	153	0	153
Activation de frais de personnel	16	0	16
Prise en résultat	0	0	0
Valeur comptable au terme de l'exercice 2008	2 963	316	3 279
Valeur comptable au début de l'exercice 2009	2 963	316	3 279
Investissements	1 647	1 012	2 659
Transferts de/(aux) immeubles de placement	-258	-152	-410
Autres transferts	-68	68	0
Activation de charges d'intérêt	142	0	142
Activation de frais de personnel	21	0	21
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	-475	0	-475
Prise en résultat	0	-21	-21
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE 2009	3 972	1 223	5 195

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) ainsi que les frais exposés dans la phase d'étude de projets de construction, de transformation et d'agrandissement.

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

- Extension du Klooster Hotel (construction d'une extension de l'hôtel et d'un parking souterrain) ;
- 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 €)	2009	2008
Valeur brute au début de l'exercice	2 509	2 318
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-622	-383
Valeur comptable au début de l'exercice	1 887	1 935
Entrées	80	191
Sorties	0	0
Amortissements	-259	-239
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1 708	1 887
dont : valeur brute	2 589	2 509
amortissements et pertes de valeur cumulées	-881	-622

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

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

(x 1 000 €)	2009	2008
Créances		
Cautionnements	0	0
Autres créances non courantes	3 179	4 246
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	650
Autres actifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	0	5 037
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS NON COURANTS	3 179	9 933
Passifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-7 418	0
Autres passifs financiers non courants		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	-6 120	0
TOTAL DES AUTRES PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS	-13 538	0

Les autres créances non courantes (appartenant à la catégorie «prêts et créances» selon IAS 39) représentent la valeur actuelle des montants restant dus (après plusieurs remboursements) 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. Ce montant devrait être totalement remboursé en septembre 2009.

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

Note annexe 33 : Instruments de couverture

1. Cadre général :

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

Analyse au 30 juin 2008 :

Instrument	Montant notionnel (x 1 000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture sans marge (en %)	Juste valeur (x 1 000 €)
IRS	50 000	2/05/2006	3	5	-	3,41	2 267
IRS	25 000	1/04/2007	3	10	-	3,97	1 563
IRS	25 000	1/10/2007	3	5	-	3,93	1 005
IRS*	11 000	30/03/2010	3	32	-	4,61	202
Multi-callable IRS*	34 663	31/07/2007	3	36	31/07/2017	4,39	278
Multi-callable IRS	15 000	1/07/2008	3	10	1/07/2011	4,02	221
Multi-callable IRS	12 000	2/06/2008	1	10	2/06/2013	4,25	90
Multi-callable IRS	8 000	1/08/2008	1	10	1/08/2013	4,25	61
Total	180 663						5 687

Analyse au 30 juin 2009 :

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

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

2. Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IAS 39, de la variation de la juste valeur (-10.621 k€) des instruments financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée. La partie inefficace (-536 k€), au sens de la norme IAS 39, se retrouve dans le résultat financier. Les flux d'intérêts générés par les couvertures sont présentés en notes annexes 21 et 22.

(x 1 000 €)	2009	2008
Partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	4 832	5 498
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés en couverture (coupons non échus)	-10 088	936
Transfert au compte de résultats de coupons échus des dérivés de couverture	-533	-670
Transfert au compte de résultats au titre de couvertures déqualifiées	0	-932
EN FIN D'EXERCICE	-5 789	4 832

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1er juillet 2009 et le 31 juillet 2043.

(x 1 000 €)	2009	2008
Partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	205	205
Variation de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés (voir note annexe 21)	-536	0
EN FIN D'EXERCICE	-331	205

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

Outre la charge de 536 k€ citée dans le dernier tableau ci-dessus, le résultat financier comprend une charge de 8.068 k€ (30 juin 2008 : un produit de 1.582 k€) représentant la variation de juste valeur des produits dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture (au sens de IAS 39, c'est-à-dire les multi-callable IRS dans le cadre général ci-dessus) n'est pas appliquée.

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

4. Sensibilité

Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait une influence sur la juste valeur des interest rate swaps pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 534 k€ (549 k€ au 30 juin 2008). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des multi-callable interest rate swaps (pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée) ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent une option vendue, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » des multi-callable interest rate swaps à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 573 k€ (490 k€ au 30 juin 2008) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.

Note annexe 34 : Créances commerciales

(x 1 000 €)	2009	2008
CRÉANCES COMMERCIALES - VALEUR NETTE	1 086	714

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

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives constituées (2009 : 8,8 millions € ; 2008 : 8,5 millions €) par les locataires pour couvrir leurs engagements. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

(x 1 000 €)	2009	2008
Echues	561	472
Non échues	662	320
Réductions de valeur	-137	-78
Valeur comptable	1 086	714

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

(x 1 000 €)	2009	2008
Au début de l'exercice	-78	-50
Dotations	-97	-55
Utilisations	37	0
Reprises	1	27
Fusions	0	0
Au terme de l'exercice	-137	-78

Note annexe 35 : Créances fiscales et autres actifs courants

(x 1 000 €)	2009	2008
Créances fiscales	2 766	4 893
Autres	108	49
TOTAL	2 874	4 942

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

Note annexe 36 : Trésorerie et équivalents de trésorerie

(x 1 000 €)	2009	2008
Valeurs disponibles	952	373
TOTAL	952	373

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Les montants présents au 30 juin 2009 et au 30 juin 2008 étaient disponibles à vue. En cours d'exercice, des placements à court terme peuvent être constitués, généralement pour des périodes d'une semaine à un mois.

Note annexe 37 : Comptes de régularisation

(x 1 000 €)	2009	2008
Revenus immobiliers courus non échus	187	596
Charges immobilières payées d'avance	206	89
Autres	0	3
TOTAL	393	688

Note annexe 38 : Capitaux propres

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5% des actions, sont mentionnés ci-dessous (conformément aux déclarations reçues par la société au 30 juin 2009) :

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	Fraction du capital (en %)
Degroof Holding Luxembourg SA	549 760	12,01
Jubeal Fondation	320 850	7,01
SAK TIKVA Et OCHER	287 275	6,27
Degroof Global Sicav (DGS)	279 567	6,11

Le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté
Situation au début de l'exercice précédent	4 275 726	96 922
Augmentations de capital	163 192	6 872
Situation à la clôture de l'exercice précédent	4 438 918	103 794
Augmentations de capital	140 129	5 600
Situation à la clôture de l'exercice	4 579 047	109 394

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

Sur les 4.579.047 actions émises au 30 juin 2009, 4.438.918 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels. 77.343 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon n°3 relatif à l'exercice 2008/2009, qui aura lieu en octobre 2009, et donneront droit au dividende à partir du 30 juillet 2008. 62.786 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon n° 3 relatif à l'exercice 2008/2009 et donneront droit au dividende à partir du 1^{er} juillet 2009. Aussi bien les 77.343 actions émises le 30 juillet 2008, que les 62.786 actions émises le 30 juin 2009 doivent rester nominatives jusqu'à la date de leur admission à la cotation.

Les augmentations de capital sont détaillées dans les «documents permanents» du rapport annuel 2008/2009.

Toutes les actions souscrites sont totalement libérées.

Les actions sont sans désignation de valeur nominale.

Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées.

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. Après l'opération réalisée le 30 juin 2009, ce montant s'élève encore à 78,65 millions €. Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 avril 2007. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou

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

Conformément aux décisions de l'assemblée générale extraordinaire du 24 avril 2009, la présentation, la dénomination et la qualification de certains postes des capitaux propres ont été modifiées comme expliqué dans le tableau ci-dessous :

Ancienne dénomination	Ancienne qualification	Montants 30 juin 2008	Transfert	Montants 30 juin 2008	Nouvelle dénomination	Nouvelle qualification
Capital		102 830	0	102 830	Capital	
Primes d'émission		18 028	0	18 028	Primes d'émission	
Actions propres	Non disponible	-144	0	-144	Actions propres	Disponible
Réserves			0	0	Réserves	
Indisponibles - entrées immeubles	Non disponible	57 423	-57 423	0	Légale	Non disponible
Indisponibles - actions propres	Non disponible	144	0	144	Indisponible	Non disponible
Indisponibles - autres	Non disponible	3 290	-3 290	0	Immunitée	Non disponible
Disponibles	Disponible	1 213	60 713	61 926	Disponible	Disponible
Résultat			0	0	Résultat	
Résultat reporté - exercices antérieurs	Disponible	0	0	0	Résultat reporté - exercices antérieurs	Disponible
Résultat de l'exercice	Disponible	14 605	0	14 605	Résultat de l'exercice	Disponible
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Non disponible	-8 518	0	-8 518	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	Disponible
Variation de la juste valeur d'actifs et des passifs financiers			0	0	Variation de la juste valeur d'actifs et des passifs financiers	
Sur instruments de couverture	Non disponible	5 037	0	5 037	Sur instruments de couverture	Disponible
TOTAL (avant intérêts minoritaires)		193 908	0	193 908	TOTAL (avant intérêts minoritaires)	

Les réserves disponibles (statutaires) pour l'application de l'article 617 du Code des sociétés s'élèvent à :

	2009	2008
Réserves disponibles au sens de l'article 617 du Code des sociétés	46 150	73 852

Celles-ci s'obtiennent par l'addition dans les comptes statutaires du montant des actions propres (-144 k €), des réserves disponibles (69.645 k €), du résultat de l'exercice (-8.682 k €), de l'impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement (-9.085 k €) et de la variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers (-5.584 k €).

Les « réserves disponibles » comprennent, entre autres, 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 1,80 € par action, soit un dividende total de 8 114 k €.

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

Note annexe 39 : Provisions

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

Note annexe 40 : Dettes financières

(x 1 000 €)	2008	2007
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	176 285	161 973
TOTAL	176 285	161 973

Aedifica dispose de lignes de crédit bancaire (présentées en dettes financières non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par quatre banques (club deal regroupant la Banque Degroof, BNP Paribas Fortis, ING et LBLux). Dans le cadre de ces crédits, Aedifica peut utiliser jusqu'à 210 millions € suivant ses besoins dans le cadre d'acquisitions d'immeubles, pour autant que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 ne dépasse pas 60%, 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 2009, les montants sont tirés à 1 mois. Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise, s'est élevé, au cours de l'exercice, à 3,9 % après activation des intérêts intercalaires (4,2% en 2007/2008) ou à 4,0 % avant activation des intérêts intercalaires (4,3% en 2007/2008). 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. Les lignes de crédit arriveront à échéance le 29 mai 2011.

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

(x 1 000 €)	2008	2007
Dettes financières	176 285	161 973
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-952	-373
DETTE FINANCIÈRE NETTE	175 333	161 600

Note annexe 41 : Dettes commerciales et autres dettes courantes

(x 1 000 €)	2009	2008
Exit tax	429	5 334
Autres		
Fournisseurs	1 770	1 667
Engagements de rénovation	0	1 927
Locataires	759	612
Impôts	600	618
Rémunérations et charges sociales	430	379
Dividende de l'exercice précédent	29	14
TOTAL	4 017	10 551

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

Les engagements de rénovation concernaient une maison de repos, dont la dernière phase des travaux de rénovation s'est achevée au cours de l'exercice 2008/2009. Ces engagements ont été payés en fonction de l'état d'avancement des travaux.

Note annexe 42 : Comptes de régularisation

(x 1 000 €)	2009	2008
Revenus immobiliers perçus d'avance	171	361
Charges financières courues non échues	987	32
Autres charges à imputer	729	1 068
TOTAL	1 887	1 461

Note annexe 43 : Frais de personnel

Le total des frais de personnel (hors management exécutif et administrateurs présentés en note annexe 16) se ventile dans le compte de résultats de la manière suivante :

(x 1 000 €)	2009	2008
Frais de nettoyage (voir note annexe 10)	-188	-129
Frais techniques (voir note annexe 11)	-224	-168
Frais commerciaux	-82	-105
Frais généraux (voir note annexe 16)	-455	-368
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 14)	-403	-403
Frais activés	-21	-31
TOTAL	-1 373	-1 204

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

	2009	2008
Non meublé	4	5
Meublé	9	10
Non attribuable	12	11
TOTAL	25	26

Note annexe 44 : Gestion des risques financiers

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

1. Structure de la dette

Au 30 juin 2009, le ratio d'endettement consolidé d'Aedifica, tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006, s'élevait à 49 % (2008 : 47%). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65% du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement théorique supplémentaire consolidée de 59 millions € à actif constant, et de 169 millions € à actif variable.

Le modèle financier d'Aedifica étant basé sur un endettement structurel, la position en cash déposée dans une institution financière est en principe relativement limitée. Elle était de 1 million € au 30 juin 2009.

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

2. Risque de liquidité

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

Au 30 juin 2009, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 176 millions € (2008 : 162 millions €) sur un total de 210 millions €. Le solde disponible, à savoir 34 millions €, est suffisant pour financer ses besoins à court terme et, sur une période d'approximativement 18 mois, les projets existants.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des sicafi, et du type de biens dans lequel Aedifica investit, le risque de non-renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est, sauf imprévu, faible, même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, en cas de persistance des conditions de marché actuelles, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes est probable.

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

Au 30 juin 2009, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, payables le 8 juillet 2009, se composent de 176 millions € de capital et de 226 k€ d'intérêts (2008: 162 millions € de capital et 708 k€ d'intérêts, payables le 31 juillet 2008).

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

Au 30 juin 2009 (x 1 000 €)	Echéant dans l'année	Echéant entre un et cinq ans	Echéant à plus de 5 ans	TOTAL
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	-3 032	-4 015	-209	-7 256
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	-2 151	-3 262	-102	-5 515
<hr/>				
Au 30 juin 2008 (x 1 000 €)				
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture est appliquée	1 303	3 065	890	5 258
Dérivés auxquels la comptabilité de couverture n'est pas appliquée	395	1 030	2 329	3 754

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

3. Risque de taux d'intérêt

Aedifica contracte la totalité de ses dettes financières à taux flottant. Ceci lui permet, le cas échéant, de tirer parti de taux d'intérêt bas sur la partie non couverte de la dette. Pour couvrir le risque d'augmentation des taux d'intérêt (qui s'est matérialisé de 2006 à l'automne 2008), Aedifica mène une politique qui vise à sécuriser sur un horizon de plusieurs années les taux d'intérêt se rapportant à 60% au moins de son endettement financier existant ou hautement probable.

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

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 25 points de base en 2009/2010 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 0,5 million € au 30 juin 2010.

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

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

4. Risque de contrepartie bancaire

La conclusion d'un financement ou d'un instrument de couverture avec une institution financière crée un risque de contrepartie en cas de défaut de cette institution. Afin de limiter ce risque de contrepartie, Aedifica fait appel à différentes banques de référence de la place pour assurer une certaine diversification de l'origine de ses financements et de ses couvertures de taux, tout en portant une attention particulière

au rapport qualité-prix des services fournis. Dans le contexte actuel de crise du secteur bancaire, il ne peut être exclu qu'une ou plusieurs des contreparties d'Aedifica se retrouvent en situation de défaut.

Aedifica est en relation d'affaires avec 4 banques mentionnées plus haut (voir section 2). Les banques contreparties des instruments de couverture sont, par ordre d'importance, ING et BNP Paribas Fortis.

5. Risque de change

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

Note annexe 45 : Eléments éventuels et engagements

1. Engagements

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

1.1 Extension du Klooster Hotel à Louvain

Aedifica a signé un contrat cadre avec le groupe Martin's Hotels portant sur l'extension du Klooster Hotel à Louvain pour un budget de maximum 12 millions €. Les travaux commenceront début septembre 2009.

1.2. Media Gardens (phase A) à Schaerbeek

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

1.3 Citadelle Dinant, nouvelle maison de repos à Dinant

Aedifica a signé un accord de principe avec le groupe Armonea, soumis à des conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées, portant sur l'acquisition d'un terrain à Dinant et à la construction d'une maison de repos de 74 lits qui fera l'objet d'un bail emphytéotique avec une société du groupe Armonea. La valeur d'acquisition est estimée à 6,7 millions €.

1.4 Extension de la maison de repos Résidence Exclusiv à Evere

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos Exclusiv (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 3,2 millions €. L'exécution de cet engagement est soumis à des conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

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

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos Mélopée (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 0,8 million €. Le permis d'urbanisme a été délivré le 22 avril 2009.

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

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

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

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

1.8 Extension de l'hôtel Martin's Brugge – Intégration de l'hôtel De Tassche à Bruges

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec le groupe Martin's Hotels, à financer certains travaux d'intégration et d'amélioration de l'hôtel De Tassche pour un budget de maximum 1,5 million €.

1.9 Extension de la maison de repos Seniorerie La Pairelle

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos La Pairelle (faisant partie du groupe Armonea), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 7,5 million €. L'exécution de cet engagement est soumis à des conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées. Le permis d'urbanisme a été délivré le 29 mai 2009.

1.10 Gaerveld Hasselt, nouvelle maison de repos à Hasselt

Aedifica a signé un accord, soumis à des conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées, portant sur l'acquisition d'une société qui sera le propriétaire d'une nouvelle maison de repos située à Hasselt, Runkstersteenweg, actuellement en voie de construction (avec initialement une capacité de 100 lits MR agréés + 3 lits court séjour + 8 flats de résidence-services). Le permis d'urbanisme a été délivré le 21 août 2008. La valeur d'acquisition de l'immeuble est actuellement estimée à 9,5 millions €, sous réserve d'un ajustement du prix au cas où des lits supplémentaires seraient accordés au projet. Dans ce dernier cas, la valeur d'acquisition pourrait être de maximum 11,3 millions €.

1.11 Compléments de prix (« earn out »)

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

2. Passifs éventuels

2.1 Conventions de crédit

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

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

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

3. Actifs éventuels

3.1 Garantie des revenus locatifs

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

- immeuble Royale 35 : émise par Decentrim, pour une période de trois ans expirant en août 2009, garantissant des revenus locatifs de 0,1 million € par an pour l'immeuble, à l'exception du rez commercial.

3.2 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

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

- immeubles Ennea, Kasteelhof, Wielant : les engagements des emphytéotes sont couverts par un mandat hypothécaire de deuxième rang à concurrence d'un montant égal à 9 mois de canon emphytéotique sur un immeuble sis Brusselse Steenweg 322 A à Melle;

- immeuble Ennea : les engagements de l'emphytéote sont couverts par un cautionnement solidaire de la SPRL La Cura Nel Futuro ; ce cautionnement solidaire est couvert par une sûreté sous la forme d'un gage sur 5% des actions de la société Kasteelhof-Futuro et de la société Wielant-Futuro dont la SPRL La Cura Nel Futuro est le titulaire;
- immeuble Hotel Martin's Brugge : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 4^{ème} rang à concurrence de 25 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230 k€ en principal sur le bien dénommé « Chateau du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87;
- immeuble Klooster Hotel à Louvain : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 6^{ème} rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire en 11^{ème} rang à concurrence de 450 k€ sur le bien dénommé « Chateau du Lac » sis à 1332 Genval, avenue du Lac 87.

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 Sablon : une garantie bancaire à première demande de 2,5 millions €, à libérer au 31 juillet 2009 ;
- immeubles Louise 130, Louise 135, Louise 270, Vallée 48 et Livourne 16-18 : une garantie bancaire à première demande de 0,7 million € à libérer en différentes tranches et au plus tard le 31 mars 2011 ;
- immeubles Bataves 71, Cultes 26, Tervueren 103, Louis Hap 128, Royale 35 : un compte bancaire bloqué au profit d'Aedifica de 0,1 million € à libérer au plus tard le 1er septembre 2011 ; un engagement de la SA SFIC et des administrateurs de la SA Hotel Central et Cafe Central jusqu'au 16 août 2009 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 Ring : des garanties bancaires de 0,5 million € à libérer en différentes tranches dont une tranche de 0,3 million € le 28 juillet 2009 et l'autre tranche au plus tard le 31 mars 2013;
- immeubles Ennea, Kasteelhof et Wielant : les sociétés qui sont les actionnaires de la société qui a fait l'objet de la scission partielle se sont engagées à maintenir pour une période de trois ans des immobilisations financières de minimum 5,0 millions € pour couvrir leurs engagements vis-à-vis d'Aedifica ;
- immeuble Résidence du Golf : une garantie bancaire de 0,3 million € à libérer au plus tard le 31 décembre 2012 ;
- immeubles Les Charmes en Famenne et Logis de Famenne : une garantie bancaire de 0,5 million € à libérer en différentes tranches au plus tard le 30 juillet 2011 ;
- immeuble de résidence-services Gaerveld : un gage sur les actions de la société Aedifica dont la société Home est titulaire, équivalent à 0,4 million €, à libérer en différentes tranches au plus tard deux ans après la réception provisoire (prévue en septembre 2009) ; un engagement des actionnaires de la société Home à conserver toutes les actions de Home pendant une période de 5 ans, à gérer ladite société en bon père de famille pendant une période de 5 ans et à mettre à la disposition de Home les fonds nécessaires afin qu'elle puisse faire face à ses engagements vis-à-vis d'Aedifica.

4. Autres

4.1 Immeuble Résidence Palace

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

4.2 Diverses options

- Emphytéoses relatives aux maisons de repos et aux hôtels : Dans certains cas, Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation ou d'achat aux emphytéotes. Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses accordées aux exploitants de maisons de repos.
- Options de ventes et d'achats portant sur des terrains nus (dans le cadre de l'extension de certaines maisons de repos) : Dans certains cas Aedifica a consenti des options à des tiers portant sur la vente de terrains et/ou Aedifica est titulaire d'options permettant de vendre ces terrains (au cas où ces terrains ne seraient finalement pas utilisés pour les extensions envisagées de certaines maisons de repos).

- Option d'achat portant sur le terrain et les constructions : Aedifica est le titulaire d'une option qui permet d'acheter dans certains cas le terrain et les constructions de la maison de repos Gaerveld actuellement en voie de construction à Hasselt.

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

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

Acquisitions					
Nom	Secteur d'activité	Valorisation des immeubles*	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration
		(x 1 000 €)			
De Tassche	Hôtels et autres	3 373	-	25/07/2008	Obtention d'un droit réel d'emphytéose de 99 ans
Rouimmo SA	Logement des seniors	1 860	0448.067.150	30/07/2008	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
Famifamenne SA	Logement des seniors	4 240	0475.400.760	30/07/2008	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine
Seniorerie La Pairelle SCRL	Logement des seniors	2 960	0466.522.488	22/12/2008	Acquisition de titres
De Tassche (tréfonds)	Hôtels et autres	198	-	19/08/2008	Acquisition d'un tréfonds par Aedifica Invest Brugge SA
Gaerveld	Logement des seniors	2 200	-	30/06/2009	Apport en nature
TOTAL		14 831			

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

** et d'intégration en résultat.

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

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

(x 1 000 €)	2009	2008
Banque Degroof - Degroof Corporate Finance		
Montant des transactions réalisées durant l'exercice		
Commissions de négociation*	137	286
Commission de participation dans le club deal	100	84
Intérêts sur club deal	798	803
Autres services	65	45
Solde créditeur au 30 juin		
Club deal	22 344	20 539
Fournisseurs	0	3

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

Note annexe 48 : Transactions avec les parties liées

Les transactions avec les parties liées (au sens d'IAS 24 et du Code des sociétés) concernent exclusivement la rémunération des principaux dirigeants (677 k € pour l'exercice 2008/2009 ; 639 k € pour l'exercice 2007/2008, après déduction des montants attribués à GVA Finance qui a démissionné du conseil d'administration d'Aedifica le 20 décembre 2007 - le montant complet de la rémunération des principaux dirigeants au titre de l'exercice 2007/2008 figure en note annexe 47 des états financiers consolidés publiés dans le rapport annuel 2007/2008).

Note annexe 49 : Evénements postérieurs à la date de clôture

Aucune opération d'investissement ou de désinvestissement n'est intervenue après la date de clôture du 30 juin 2009.

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

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

(x 1 000 €)	2009	2008
Résultat net	-8 682	14 401
Amortissements	318	287
Réductions de valeur	95	28
Autres éléments non monétaires	8 378	-821
Résultat sur vente de bien immobiliers	0	-75
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	9 728	-5 971
Ecart d'arrondi	1	-1
Résultat corrigé	9 838	7 848
Dénominateur* (en actions)	4 507 866	4 368 894
Résultat corrigé par action* (en € par action)	2,18	1,80

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

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

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

Nom	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu (en %)
Aedifica Invest SA	Belgique	Filiale	0879.109.317	99,20
Aedifica Invest Brugge SA	Belgique	Filiale	0899.665.397	99,96

Note annexe 52 : Respect de contraintes du statut de sicafi

(x 1 000 €)	2009	2008
Ratio d'endettement consolidé (max. 65%)		
Total passif	195 727	173 985
Corrections	-15 425	-1 461
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 21 juin 2006	180 302	172 524
Total actif	368 442	367 894
Ratio d'endettement (en %)	49%	47%
Ratio de distribution statutaire		
Résultat corrigé statutaire	9 838	7 848
Dividende proposé	8 114	7 471
Ratio de distribution (min. 80%)	82%	95%

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

Au 30 juin 2009, aucun ensemble immobilier ne représente plus de 20% des actifs d'Aedifica.

Evaluation des immeubles de placement par un expert

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

Note annexe 53 : Rémunération du commissaire

(x 1 000 €)	2009	2008
Mandat de Commissaire	40	48
Honoraires complémentaires pour le mandat de Commissaire	0	0
Autres missions légales (fusions, apports en nature, etc.)	7	10
Audits de due diligence	4	29
TOTAL	51	87

1.6 Rapport du commissaire

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 13 OCTOBRE 2009 SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2009

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 2009, établis en conformité avec l'Arrête royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques (sicafi) et en conformité avec le référentiel de Normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ces comptes consolidés comprennent le bilan clôturé le 30 juin 2009, 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 368.442.000 EUR et le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 8.893.000 EUR.

L'établissement des comptes consolidés relève de la responsabilité de l'organe de gestion de la société. Cette responsabilité comprend : la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère des comptes consolidés ne comportant pas d'anomalie significative, que celle-ci résulte de fraudes ou d'erreurs ; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées, ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes consolidés sur la base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des réviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalie significative.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes consolidés. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives.

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

A notre avis, les comptes consolidés clos le 30 juin 2009 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de l'ensemble consolidé conformément à l'Arrête royal du 21 juin 2006, au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions complémentaires

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

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

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles) le 3 septembre 2009.

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