

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Communiqué annuel : Résultats annuels 2009/2010

- Reprise du rythme des acquisitions : plus de 75 millions € investis au cours de l'exercice.
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation à nouveau positive depuis le 1er janvier 2010.
- Revenus locatifs supérieurs à l'objectif¹ de la société.
- Marge d'exploitation de 73%, en amélioration de 2%pts, supérieure à l'objectif¹ de la société.
- Résultat hors IAS 39² et IAS 40³ de 1,99 € par action, supérieur à l'objectif¹ de la société.
- Résultat net positif.
- Proposition de dividende de 1,82 € net par action, supérieur à l'objectif¹ de la société et à ceux distribués au titre des exercices précédents.

Au cours de sa quatrième année complète d'activité qui vient de se clôturer, Aedifica a traversé sans encombre les remous conjoncturels. D'un point de vue opérationnel, la marge d'exploitation a dépassé l'objectif fixé, pour atteindre 73% (contre 71% en 2008/2009 et 68% en 2007/2008). Le taux d'occupation du portefeuille (hors immeubles à appartements meublés) s'est encore amélioré pour atteindre 96,9% le 30 juin 2010 (contre 96,3% au terme de l'exercice précédent). Le taux d'occupation des immeubles à appartements meublés, qui s'inscrit à 79,3% sur l'ensemble de l'exercice, est en retrait par rapport au taux de 86,0% de l'exercice précédent (pendant lequel des records d'occupation avaient encore été enregistrés), mais montre sur les trois derniers trimestres une évolution positive. Le chiffre d'affaires consolidé de l'exercice (23,3 millions €) a dépassé le niveau de l'exercice précédent et celui de nos prévisions, grâce aux investissements réalisés et aux prestations de la plupart des immeubles déjà présents dans le portefeuille, qui ont plus que compensé l'impact conjoncturel constaté dans le secteur des immeubles à appartements meublés. Le financement de ces investissements a naturellement conduit à des charges financières (hors éléments non cash dus à l'application de la norme comptable IAS 39) supérieures à celles de l'exercice précédent, avec un taux d'intérêt moyen légèrement inférieur à celui prévu. En conséquence, le résultat net (hors éléments non cash dus à l'application des normes comptables IAS 39 et IAS 40), a atteint 9,2 millions € et représente 1,99 € par action, alors que les prévisions s'établissaient à 1,80 € par action.

Le résultat net de l'exercice comprend deux éléments latents (non cash) dus aux normes comptables IAS 39 et IAS 40. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation (-1,2 million € sur la totalité de l'exercice), qui, depuis le 1er janvier 2010, est à nouveau positive après cinq trimestres de baisse, et de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (moins-value latente de 5,2 millions €). Il s'en suit que le résultat net se solde par un bénéfice de 2,8 millions € (contre une perte nette de 8,9 millions € en 2008/2009).

Compte tenu de tout ce qui précède, le conseil d'administration d'Aedifica proposera à l'assemblée générale ordinaire de distribuer un dividende (brut pour net) de 1,82 € par action, supérieur aux prévisions et à ceux distribués au titre des exercices précédents, et représentant un pay-out ratio prudemment fixé à 88%.

¹ C'est-à-dire les prévisions 2009/2010 publiées dans le rapport financier annuel 2008/2009.

² C'est-à-dire hors variation de la juste valeur des instruments de couverture.

³ C'est-à-dire hors variation de la juste valeur des immeubles de placement.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

1. Patrimoine au 30 juin 2010

Durant l'exercice (1^{er} juillet 2009 – 30 juin 2010), Aedifica a augmenté son portefeuille d'immeubles de placement de 79 millions €, passant d'une juste valeur de 356 millions € à 435 millions € (soit, en valeur d'investissement de 367 millions € à 447 millions €).

Au 30 juin 2010, les immeubles de placement d'Aedifica sont composés de 108 biens comprenant 462 appartements non meublés, 254 appartements meublés, 26 maisons de repos comprenant 2.519 lits, un immeuble comprenant 20 appartements de résidence-services et 6 hôtels comprenant 457 chambres, pour une surface bâtie totale de 225.911 m², tous secteurs confondus. Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 48% logement des seniors, 38% immeubles à appartements ou mixtes dont 27% d'immeubles à appartements non-meublés et 11% d'immeubles à appartements meublés, 14% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) : 54% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 27% en Flandre et 19% en Wallonie.

Leur taux d'occupation du portefeuille (hors immeubles à appartements meublés) s'élève à 96,9% au 30 juin 2010, en légère augmentation par rapport au taux de 96,3% enregistré au 30 juin 2009. Le taux d'occupation pour la partie meublée du patrimoine atteint quant à lui 79,3% sur l'exercice 2009/2010, en recul par rapport au taux d'occupation de 86,0% réalisé sur l'exercice 2008/2009 sous l'effet de l'amplification de l'effet saisonnier durant les mois d'été et d'hiver observé depuis que la crise économique et financière s'est marquée dans ce secteur au printemps 2009. Le taux d'occupation est revenu à un niveau bien supérieur à 80% entre le mois de mars 2010 et la fin de l'exercice. La commercialisation des immeubles Freesias et Héliotropes, entrés dans le périmètre en cours d'exercice, connaît un franc succès : leur taux d'occupation a rapidement atteint un niveau comparable à celui des immeubles à appartements meublés présents de longue date dans le portefeuille de la sicafi.

La durée résiduelle moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 17 ans, supérieure à celle au 30 juin 2009 (16 ans).

Patrimoine (x1.000€)	30 juin 2010						
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation *	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	112.919	47.075	204.958	58.088	423.040	11.652	434.692
Loyers contractuels annuels	6.324	4.518 **	12.498	3.727	27.067	-	-
Rendement brut (%)***	5,6%	8,9%	6,1%	6,4%	6,3%	-	-
Patrimoine (x1.000€)	30 juin 2009						
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Immeubles de placement en exploitation *	Projets de développement	Immeubles de placement
Juste valeur	113.773	40.483	162.490	34.345	351.091	5.195	356.286
Loyers contractuels annuels	6.360	4.661 **	10.039	2.408	23.468	-	-
Rendement brut (%)***	5,6%	10,6%	6,2%	7,0%	6,6%	-	-

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

** Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs du 1/07 au 30/06 HTVA.

*** Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois), augmenté du goodwill et du mobilier pour les appartements meublés. Dans le secteur du logement des seniors, le rendement brut est identique au rendement net (contrats "triple net"), les charges d'exploitation, les frais d'entretien, et le chômage locatif lié à l'exploitation étant pris en charge par l'exploitant. Il en va de même pour les hôtels.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Opérations d'investissement

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2010¹

2.1.1. Acquisitions

- 17 décembre 2009 : 2 immeubles à appartements meublés

Le 17 décembre 2009, Aedifica a conclu un accord pour l'acquisition des immeubles à appartements meublés « Freesias » et « Héliotropes », tous deux situés dans le « Quartier des fleurs » à Schaerbeek (Bruxelles) à proximité de l'OTAN, du « business parc » de Diegem et de l'aéroport de Zaventem.

L'immeuble « Freesias », qui est une construction datant de 1990 ayant une surface bâtie de 3.138 m² et un total de 38 unités locatives, a fait l'objet d'un apport en nature le 30 décembre 2009. Cet apport a été rémunéré par l'émission de 129.110 nouvelles actions Aedifica pour une valeur de 4,95 millions €. Les nouvelles actions Aedifica sont entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Ces actions resteront nominatives jusqu'au détachement du coupon relatif à l'exercice comptable 2009/2010 et donnent droit au dividende à partir du 30 décembre 2009.

L'immeuble « Héliotropes » est une construction datant de 1979 ayant une surface bâtie de 1.500 m² et un total de 27 unités locatives. L'acquisition de cet immeuble a été réalisée le 1^{er} mars 2010 par l'acquisition en espèces de 100% des titres de la société propriétaire de l'immeuble. Cette société a été absorbée par Aedifica le 30 juin 2010. La valeur d'acquisition s'est élevée à 2,35 millions €.

L'opération totale de 7,3 millions € a donc été financée à concurrence de 68% par capitaux propres et de 32% par endettement additionnel.

Après le repositionnement marketing de ces immeubles sur le marché des « business flats » (appartements meublés), Aedifica s'attend à pouvoir réaliser un rendement locatif brut de l'ordre de 10% dans des conditions de marché normalisées.

- 25 février 2010 : 1 réserve foncière

Le 25 février 2010, Aedifica a procédé à l'acquisition d'une réserve foncière (c'est-à-dire un bien immobilier acheté dans le but de l'utiliser plus tard) de 0,4 million € (terrain de 26 ares et immeuble de 300m²) en Brabant Wallon (1435 Mont-Saint-Guibert), contiguë à la maison de repos Au Bon Vieux Temps pour laquelle il existe un projet de rénovation et d'extension.

- 17 mars 2010 et 1er avril 2010 : 3 maisons de repos

Le 17 mars 2010, Aedifica a conclu un accord pour l'acquisition d'un portefeuille de 3 maisons de repos, pour une valeur d'acquisition de 35,2 millions € et un total de 356 lits. Cette opération a été financée par les lignes de crédit de la sicafi. Ces trois maisons de repos appartenaient au groupe

¹ Les opérations sont plus amplement décrites dans les communiqués de presse disponibles sur www.aedifica.be. Aucune des valeurs conventionnelles d'acquisition mentionnées dans cette section ne dépasse la valeur d'investissement estimée par l'expert indépendant d'Aedifica.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Senior Living Group (SLG), un des plus importants opérateurs de maisons de repos en Belgique. L'opération a consisté en l'acquisition des titres de 3 sociétés immobilières, filiales du groupe SLG. Les sociétés propriétaires des maisons de repos « Résidence du Plateau » et « Seniorie de Maretak » ont été acquises le 17 mars 2010. La société propriétaire de la maison de repos « De Edelweis » a été acquise le 1^{er} avril 2010. Ces trois sociétés ont été absorbées par Aedifica le 30 juin 2010. Le groupe SLG poursuit l'exploitation des 3 maisons de repos par l'intermédiaire de filiales qu'il contrôle à 100%. Les immeubles sont mis à la disposition de sociétés du groupe SLG sur base de contrats triple net, prenant la forme de baux emphytéotiques de 27 ans, ou de leasings immobiliers d'une durée initiale de 15 ans. SLG disposera d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin desdits contrats. Le rendement locatif initial pour cette opération s'élève à environ 6,7% (rendement estimé sur la base de baux de type « double net », l'entretien structurel étant supposé à charge du propriétaire).

- 4 mai 2010 : 1 terrain

Le 4 mai 2010, Aedifica a fait l'acquisition d'un terrain à Dinant (lieux dits « Pont d'Amour » et « Fond de Bouvignes ») pour une valeur d'acquisition de 0,9 million € (droits d'enregistrement compris). Cette acquisition a été entièrement financée par les lignes de crédit existantes de la sicafi. Ce terrain servira notamment d'assiette à la construction d'une nouvelle maison de repos de 74 lits à exploiter par le groupe ARMONEA dans le cadre du projet « Citadelle de Dinant ». Outre le développement de cette maison de repos, ce terrain présente encore d'autres possibilités futures, vu sa taille (environ 4 ha).

- 7 mai 2010 : extension d'un hôtel

Le 7 mai 2010, la réception provisoire de l'extension de l'hôtel Martin's Brugge a eu lieu, comme suite à l'achèvement des travaux d'intégration et de rénovation de l'ancien hôtel De Tassche, entré dans le périmètre de la sicafi en 2008. L'exploitation commerciale de cette extension a donc pu commencer.

- 30 juin 2010 : 4 hôtels

Le 7 mai 2010, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord de principe pour l'acquisition de 4 hôtels dans la province du Limbourg, pour une valeur d'acquisition de 22,0 millions €, un total de 242 chambres et une superficie de 16.160m². Il s'agit des hôtels, « Carbon » à Genk, « Eburon » à Tongres, « Ecu » à Genk et « Eurotel » à Lanaken.

- L'hôtel Carbon (construit en 2008) est un hôtel design 4 étoiles d'excellente qualité situé dans le centre-ville de Genk (Europalaan), comprenant 60 chambres, un restaurant et l'un des plus beaux centres de spa de Belgique. Cet hôtel a gagné en 2008 le prix européen du meilleur design intérieur de restaurant et a par ailleurs été nommé parmi les 50 meilleurs nouveaux hôtels du monde par le magazine Forbes Traveler.

- L'hôtel Eburon (construit en 2008) est un hôtel design d'excellente qualité dans le centre-ville de Tongres, où il jouxte le complexe commercial « Julianus ». Il s'agit d'un ancien couvent qui a été entièrement rénové et transformé en hôtel 4 étoiles de 52 chambres. L'hôtel Eburon est synonyme d'histoire, de luxe, de design, d'inspiration et de caractère.

- L'hôtel Ecu (construit en 1992) est un hôtel budget de très bonne qualité dans le centre-ville de Genk (Europalaan). Cet hôtel de style citadin comprenant 51 chambres connaît un franc succès depuis près de 20 ans grâce à son rapport qualité / prix irréprochable.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

- L'hôtel Eurotel (construit en 1987 et rénové en 2007 et 2010) est situé à Lanaken, à proximité immédiate du centre-ville de Maastricht. Cet hôtel comprend 79 chambres qui ont toutes été rénovées récemment dans un style chaleureux et familial de très bon goût, un restaurant et un centre de bien-être et de sport.

Ces 4 hôtels appartenaient à Different Hotel Group¹ (« DHG »), le plus important opérateur d'hôtels dans la province du Limbourg. DHG bénéficie d'un actionnariat stable constitué de ses fondateurs familiaux et de LRM (une société d'investissement contrôlée par la Région flamande, anciennement appelée « Limburgse Reconvertiemaatschappij »). LRM se profile comme un investisseur qui cherche à soutenir l'économie limbourgeoise en investissant du capital à risque dans des entreprises en pleine croissance, et en soutenant l'entrepreneuriat local. La présente opération de sale and rentback résulte d'une collaboration étroite entre Aedifica, LRM et DHG. LRM restera impliqué dans l'actionnariat de DHG à moyen terme et continuera à accompagner ce groupe dans son développement. Aedifica est devenu propriétaire des hôtels par voie de scission partielle des sociétés « Carbon SA », « Eburon SA », « Ecu SA » et « Eurotel SA », filiales du groupe DHG. Ces acquisitions ont été rémunérées par l'émission de 273.831 nouvelles actions Aedifica. Vu que, dans le cadre de ces scissions partielles, des dettes ont également être transférées, la valeur totale des actions Aedifica émises, compte tenu des paramètres retenus pour le calcul du rapport d'échange, a représenté 51% de la valeur d'acquisition des immeubles. Les nouvelles actions Aedifica sont entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Ces actions resteront nominatives jusqu'au détachement du coupon relatif à l'exercice comptable 2009/2010 et donnent droit au dividende à partir du 1^{er} juillet 2010. Le groupe DHG poursuit l'exploitation des 4 hôtels par l'intermédiaire de filiales qu'il contrôle à 100%. Les immeubles sont mis à la disposition de sociétés du groupe DHG sur base de contrats triple net, prenant la forme de baux emphytéotiques de 27 ans. DHG dispose d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin desdits contrats. Le rendement locatif net pour cette opération s'élèvera à 6,5% (avant indexation), lorsque les canons emphytéotiques des 2 hôtels les plus récents (Carbon et Eburon) auront atteint, d'ici 2 ans, le niveau convenu, supérieur au niveau initial (loyer progressif).

- **30 juin 2010 : 1 maison de repos**

Le 7 mai 2010, Aedifica a annoncé la conclusion d'un accord de principe pour l'acquisition de la maison de repos « Bois de la Pierre » située à Wavre, pour une valeur d'acquisition de 5,8 millions € et un total de 65 lits. Cette maison de repos appartenait au groupe Pierre-Invest (un groupe familial constitué autour du Dr. F. Carlhian, qui a plus de 20 ans d'expérience dans l'exploitation de maisons de repos). L'opération a consisté en l'acquisition, le 30 juin 2010, des titres de la société « Bois de la Pierre SA », entièrement financée par les lignes de crédit de la sicafi. La société « Pierre-Invest SA » poursuit l'exploitation de la maison de repos. L'immeuble est mis à la disposition de la société « Pierre-Invest SA » sur base d'un contrat triple net, prenant la forme d'un bail emphytéotique de 27 ans. Le rendement locatif initial pour cette opération s'élève à environ 6,9%. Par ailleurs, Aedifica a procédé à l'acquisition d'une réserve foncière de 2,2 millions € (terrain de 1,1 ha avec une maison de rapport) adjacente à la maison de repos Bois de la Pierre. Cette opération a consisté en la scission partielle de la société « Carlinvest SA ». Cette opération a été financée à hauteur de 100% par l'émission de 51.350 nouvelles actions Aedifica. Les nouvelles actions Aedifica sont entièrement libérées, nominatives et sans

¹ Site internet : www.differenthotels.be

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

désignation de valeur nominale. Ces actions resteront nominatives jusqu'au détachement du coupon relatif à l'exercice comptable 2009/2010 et donnent droit au dividende pro rata temporis à partir du 30 juin 2010. Aedifica analysera en premier lieu les possibilités de développement de ce terrain dans le secteur du logement des seniors, en concertation avec « Pierre-Invest SA »

2.1.2. Projets en cours

Dans le courant de l'exercice, les travaux ont débuté pour les projets suivants :

- Séniorie Mélopée (budget d'investissement de 0,8 millions €)
- Séniorerie La Pairelle (budget d'investissement de 7,8 millions €)
- Media Gardens (budget d'investissement de 14,1 millions €)
- Livourne 14,20-24 (budget d'investissement de 4,5 millions €)
- Résidence Exclusiv (budget d'investissement de 3,2 millions €)
- Rue Haute (budget d'investissement de 2,5 millions €)

2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2010

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

Par ailleurs, les deux lignes de crédit (d'un total de 210 millions €) qui devaient arriver à échéance le 29 mai 2011, ont fait l'objet le 23 juillet 2010 d'un refinancement dont les conditions essentielles ont été arrêtées le 30 juin 2010. Une ligne de crédit additionnelle de 30 millions € a quant à elle été conclue le 6 août 2010.

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

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Analyse des comptes annuels consolidés au 30 juin 2010

3.1. Résultats consolidés¹

Les sections suivantes analysent le compte de résultats consolidé sous un format analytique conforme à la structure du reporting interne d'Aedifica.

Compte de résultats - schéma analytique (x 1 000 €)	30 juin 2010	30 juin 2009
Revenus locatifs	23.306	23.050
Charges relatives à la location	-83	-107
Résultat locatif net	23.223	22.943
Charges opérationnelles*	-6.199	-6.621
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	17.024	16.322
Marge d'exploitation** %	73%	71%
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
Résultat financier hors IAS 39	-7.738	-6.835
Impôts	-64	-48
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	9.222	9.439
Nombre de droits au dividende***	4.641.932	4.507.866
Résultat hors IAS 39 et IAS 40 par action (€/action)	1,99	2,09
Résultat hors IAS 39 et IAS 40	9.222	9.439
Impact IAS 40 ****	-1.264	-9.728
Impact IAS 39 *****	-5.168	-8.604
Résultat net (part du groupe)	2.790	-8.893
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (IAS 33)	4.642.422	4.508.037
Résultat net par action (part du groupe - IAS 33 - €/action)	0,60	-1,97

* Rubriques IV à XV du compte de résultats.

** Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille divisé par le résultat locatif net.

*** Calculé sur base du dividende pro rata temporis des actions émises au cours de l'exercice.

**** Variation de la juste valeur des immeubles de placement.

***** Variation de la juste valeur des instruments de couverture.

Le chiffre d'affaires consolidé (**revenus locatifs consolidés**) de l'exercice s'élève à 23,3 millions € et est supérieur au chiffre d'affaires consolidé sur base duquel la prévision annuelle de résultat locatif net pour l'exercice 2009/2010, publiée dans le rapport financier annuel 2008/2009, a été déterminée. Ceci se vérifie aussi en excluant la contribution des acquisitions non budgétées réalisées au cours de l'exercice, soit 0,9 million €.

Le chiffre d'affaires consolidé (revenus locatifs consolidés) de l'exercice s'inscrit en légère augmentation par rapport au chiffre d'affaires réalisé sur la même période de l'exercice précédent ; ceci est principalement dû à la contribution pro rata temporis des acquisitions des deux derniers exercices, compensé par l'amplification de l'effet saisonnier dans le secteur des immeubles à

¹ Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1er juillet 2009 au 30 juin 2010. Les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de la période.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

appartements meublés mentionné ci-dessus.

Après déduction des **charges relatives à la location**, le **résultat locatif net** atteint 23,2 millions € (+1% par rapport au 30 juin 2009), à comparer à 22,3 millions € prévu pour l'exercice 2009/2010 dans le rapport financier annuel 2008/2009.

Le **résultat immobilier** atteint 22,0 millions € (30 juin 2009 : 21,7 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un résultat d'exploitation des immeubles de 19,4 millions € (30 juin 2009 : 18,9 millions €), soit une marge opérationnelle (voir lexique) de 83% (30 juin 2009 : 82%).

Après déduction des frais généraux de 2,5 millions € (30 juin 2009 : 2,6 millions €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 17,0 millions € (30 juin 2009 : 16,3 millions €), représentant une marge d'exploitation de 73% (30 juin 2009 : 71%).

La part de chaque secteur d'activités dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille (constituant le résultat sectoriel au sens de IAS 14) est détaillée ci-dessous :

Résultat sectoriel (x1.000€)	30 juin 2010					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Revenus locatifs	6.288	4.161	10.552	2.382	-77	23.306
Résultat locatif net	6.232	4.137	10.552	2.379	-77	23.223
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.792	1.806	10.552	2.356	-2.482	17.024

Résultat sectoriel (x1.000€)	30 juin 2009					Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Non-alloué et inter-sectoriel	
Revenus locatifs	6.407	4.661	9.737	2.322	-77	23.050
Résultat locatif net	6.351	4.630	9.737	2.302	-77	22.943
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	4.763	2.247	9.737	2.205	-2.630	16.322

Après prise en compte des charges d'intérêt nettes de 5,8 millions € (flux cash) générés par les produits dérivés de couverture (décrits plus bas), les charges d'intérêts de la sicafi s'élèvent à 7,6 millions € (30 juin 2009 : 6,9 millions €). Le taux d'intérêt effectif moyen (4,2% avant activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement) est en légère augmentation par rapport à celui de l'exercice 2008/2009 (4,0%), qui avait été obtenu dans un contexte de volatilité très élevée des taux d'intérêt qui, pour des raisons techniques (légère surcouverture générant des produits financiers, dates de fixing différents pour les tirages sur les lignes de crédit et pour les instruments de couverture, différentiel important entre taux euribor à 1 mois et à 3 mois), avaient joué en faveur de la sicafi. Il est cependant légèrement inférieur au taux d'intérêt effectif moyen pris en compte dans les prévisions 2009/2010 publiées dans le rapport financier annuel 2008/2009. En tenant compte des autres produits et charges de nature financière, à l'exclusion de l'impact net de la revalorisation des instruments de couverture à leur juste valeur (flux non cash comptabilisé conformément à la norme IAS 39 et ne faisant pas partie du résultat hors IAS 39 et IAS 40 comme expliqué plus bas), le **résultat financier hors IAS 39** représente une charge nette de 7,7 millions € (30 juin 2009 : 6,8 millions €).

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Conformément au régime particulier des sicafi, les **impôts** (64 k€; 30 juin 2009 : 48 k€) comprennent principalement l'impôt sur les dépenses non admises d'Aedifica.

Le résultat hors IAS 39 et IAS 40 a atteint 9,2 millions € (30 juin 2009 : 9,4 millions €), soit 1,99 € par action (30 juin 2009 : 2,09 € par action). Ce résultat est en avance de 11% par rapport aux prévisions 2009/2010 publiées dans le rapport financier annuel 2008/2009, même s'il représente une légère baisse de 2% par rapport à l'exercice précédent (par action : -5%).

Le compte de résultats comprend, en outre, deux éléments sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) qui varient en fonction de paramètres de marché qui ont connu au cours de l'exercice une forte volatilité. Il s'agit de la variation de la juste valeur des immeubles de placement (comptabilisés conformément à la norme IAS 40) et de la variation de la juste valeur des instruments de couverture (comptabilisés conformément à la norme IAS 39) :

- Au cumul de l'exercice, la **variation de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation** (correspondant au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2009 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2010) prise en résultat a été de -0,28%, soit -1,2 million € (30 juin 2009 : -2,57% ou -9,3 millions €). La variation trimestrielle de juste valeur des immeubles de placement en exploitation est à nouveau positive depuis le 1^{er} janvier 2010, après 5 trimestres de baisse. Une variation de juste valeur de -0,1 million € a été enregistrée sur les projets de développement (contre -0,5 million € pour l'exercice précédent). La variation de juste valeur combinée des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement (-1,3 millions €) représente une baisse modique de 0,29% sur l'exercice 2009/2010.
- Afin de limiter le risque de taux d'intérêt sur le financement de ses investissements, Aedifica a mis en place des couvertures (appelées « couverture de flux de trésorerie ») très prudentes convertissant sur le long terme (les couvertures à long terme permettent notamment de réduire le risque de taux d'intérêt sur le financement d'investissements générant des revenus à long terme, tels que les emphytéoses ; pour rappel, la durée moyenne des baux d'Aedifica est de 17 ans) la dette à taux variable en dette à taux fixe. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (interest rate swaps ou « IRS » présentant au bilan une juste valeur passive de 10 millions €) 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 » présentant au bilan une juste valeur passive de 12 millions €) qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. La somme de la juste valeur passive des « IRS » et des « multi-callable IRS » est de 22 millions €, mentionnée sur la ligne I.C. du passif du bilan consolidé. Selon le type d'instrument, **l'impact IAS 39** (variations de juste valeur) entre le 30 juin 2009 et le 30 juin 2010 est soit pris en résultat (-5,2 millions €) soit pris directement en capitaux propres (-3,1 millions €, comme il ressort de l'état consolidé de variation des capitaux propres). Ces variations constituent une traduction purement comptable

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

(sous la norme IAS 39¹), ponctuelle (au 30 juin 2010) et sans effet monétaire (c'est-à-dire non cash) de l'évolution de paramètres de marché.

Compte tenu des éléments non monétaires mentionnés ci-dessus, le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 2,8 millions € (30 juin 2009 : -8,9 millions €). Le résultat de base par action (basic earnings per share, tel que défini par IAS 33), est de 0,60 € (30 juin 2009 : -1,97 €).

3.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé (x 1 000 €)	30 juin 2010	30 juin 2009
Immeubles de placement (juste valeur)	434.692	356.286
Autres actifs	<u>9.068</u>	<u>12.156</u>
Total des actifs	443.760	368.442
Capitaux propres		0
Hors impact IAS 39	202.598	186.253
Impact IAS 39*	<u>-21.838</u>	<u>-13.538</u>
Capitaux propres	180.760	172.715
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	239.359	180.302
Autres passifs	<u>23.641</u>	<u>15.425</u>
Total des capitaux propres et du passif	443.760	368.442
<i>Ratio d'endettement (%)</i>	<i>54%</i>	<i>49%</i>

* Juste valeur des instruments de couverture.

Au 30 juin 2010, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 98% (30 juin 2009 : 97%) d'**immeubles de placement**, pour un montant de 435 millions € (30 juin 2009 : 356 millions €). Cette rubrique reprend :

- Les immeubles de placement en exploitation (30 juin 2010 : 423 millions €; 30 juin 2009 : 351 millions €). La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'explique pour 71 millions € par les opérations d'investissement (voir point 2 ci-dessus), pour 2 millions € par la mise en exploitation de projets de développement achevés (extension de l'hôtel Martin's Brugge) et pour - 1 million € par la variation de la juste valeur des immeubles en exploitation présents dans le patrimoine.
- Les projets de développement (30 juin 2010 : 11 millions €; 30 juin 2009 : 5 millions €) représentent principalement les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation. Ils s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement pluriannuel de 69,7 millions € courant jusqu'en 2015.

Les « **autres actifs** » représentent 2% du total du bilan (30 juin 2009 : 3%). La diminution nette des autres actifs depuis le 30 juin 2009 s'explique principalement par l'encaissement d'une créance de 3

¹ Selon les normes comptables belges, qui ne s'appliquent pas aux sicafi, la juste valeur des instruments de couverture ne figure pas dans le bilan. Par conséquent, la variation de la juste valeur de ces instruments n'affecte, sous lesdites normes comptables belges, ni le compte de résultats, ni les capitaux propres. Les informations relatives aux instruments de couverture sont judicieusement mentionnées dans les annexes aux comptes annuels ou consolidés.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

millions € au cours du premier semestre.

Depuis la constitution d'Aedifica, son capital a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.). Il s'élève à 127 millions € au 30 juin 2010 (30 juin 2009 : 108 millions €). Les **capitaux propres** (aussi appelés actif net), représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à :

- 203 millions € hors impact IAS 39, en augmentation par rapport au 30 juin 2009 (186 millions €), notamment sous l'effet des apports en nature et scissions partielles des 30 décembre 2009 et 30 juin 2010 ;
- ou à 181 millions € après impact IAS 39 (30 juin 2009 : 173 millions €).

Au 30 juin 2010, les **dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité des sicafi) s'élèvent à 239 millions € (30 juin 2009 : 180 millions €), dont 230 millions € (30 juin 2009 : 176 millions €) représentent les montants effectivement tirés sur les lignes de crédit de la sicafi totalisant 240 millions €. Le **ratio d'endettement** d'Aedifica s'élève donc à 54% (30 juin 2009 : 49%). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafi étant de 65% du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement supplémentaire de 49 millions € à actif constant (c'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier) et de 140 millions € à actif variable (c'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier). Inversement, la structure actuelle du bilan permettrait, toutes choses restant égales par ailleurs, d'absorber une diminution de la juste valeur des immeubles de 17% avant d'atteindre le ratio d'endettement maximum.

Les **autres passifs** représentent principalement la juste valeur des instruments financiers de couverture (30 juin 2010 : 22 millions € ; 30 juin 2009 : 14 millions €).

3.3. Actif net par action

Le tableau suivant présente l'évolution de l'**actif net par action**. La baisse apparente de l'actif net par action, qui tient compte de l'évolution de la juste valeur des immeubles de placement (IAS 40) et de l'évolution de la juste valeur des instruments de couverture (IAS 39), est de 5% par rapport à sa valeur au 30 juin 2009.

Sans l'impact non monétaire (c'est-à-dire non cash) de la norme IAS 39 et après prise en compte du paiement du dividende 2008/2009 en octobre 2009¹, l'actif net par action sur base de la juste valeur des immeubles de placement est de 40,27 € au 30 juin 2010 contre 38,93 € par action au 30 juin 2009. La progression de cet indicateur atteint donc 3% sur la totalité de l'exercice.

¹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 40,70 € par action du 30 juin 2009 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2009, et doit donc être corrigé de 1,77 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2010. Ce montant correspond au montant total du dividende (8,1 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2009 (4.576.797) et est inférieur au montant du coupon n° 3 de 1,80 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende prorata temporis).

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Actif net par action (en €)	30 juin 2010	30 juin 2009
Sur base de la juste valeur des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende, hors IAS 39	40,27	38,93
Dividende payé en octobre 2009	0,00	1,77
Impact IAS 39	<u>-4,34</u>	<u>-2,96</u>
Actif net sur base de la juste valeur	35,93	37,74
Sur base de la valeur d'investissement des immeubles de placement		
Actif net après déduction du dividende, hors IAS 39	42,62	41,02
Dividende payé en octobre 2009	0,00	1,77
Impact IAS 39	<u>-4,34</u>	<u>-2,96</u>
Actif net sur base de la valeur d'investissement	38,28	39,83
Nombre d'actions en circulation (hors actions propres)	5.031.350	4.576.797
Nombre d'actions	30 juin 2010	30 juin 2009
Nombre d'actions en circulation*	5.031.350	4.576.797
Nombre total d'actions**	5.033.338	4.579.047
Nombre total d'actions cotées en bourse	4.579.047	4.438.918
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	4.642.422	4.508.037
Nombre de droits au dividende***	4.641.932	4.507.866

* Après déduction des actions propres

** 454.291 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2009/2010, qui aura lieu en octobre 2010.

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

4. Perspectives

Le conseil d'administration d'Aedifica, qui s'est réuni le 3 septembre 2010, confirme qu'Aedifica continue à préparer une offre en souscription publique d'actions nouvelles dans le cadre d'une augmentation de capital en espèces de l'ordre de 60 à 70 millions € (dans le cadre du capital autorisé), avec droit de préférence. Cette opération permettra à la sicafi de poursuivre la croissance de son portefeuille tout en maintenant un taux d'endettement adéquat. Cette politique a déjà permis de constituer en moins de 5 ans un portefeuille d'immeubles de placement important dont la juste valeur au 30 juin 2010 atteint 435 millions € avec un taux d'endettement à 54%.

Sous réserve des autorisations réglementaires à obtenir, l'offre publique devrait avoir lieu au second semestre 2010 et dépendra des conditions de marché prévalant à ce moment-là.

Aedifica a nommé KBC Securities, la Banque Degroof et ING Belgique pour l'accompagner dans cette transaction éventuelle.

Une telle opération permettra à Aedifica de continuer à saisir des opportunités d'investissement sur le marché résidentiel, et notamment sur le marché du logement des seniors.

Par ailleurs, le conseil d'administration souligne que le caractère public de l'opération offrira la possibilité à tous les actionnaires existants d'y participer et d'ainsi continuer à bénéficier de la croissance d'Aedifica.

Compte tenu de ce qui précède, le conseil d'administration a jugé plus opportun de ne pas fournir de prévision pour l'exercice 2010/2011 à ce stade-ci. Le cas échéant, des prévisions seront fournies dans la note d'opération.

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

5. Rapport du commissaire

Le Commissaire a confirmé que les informations comptables reprises dans le présent communiqué n'appellent aucune réserve de sa part et concordent avec les états financiers consolidés pour lesquels il a délivré une attestation sans réserve.

Aedifica est la principale société cotée belge investissant en immobilier résidentiel. Elle développe un portefeuille immobilier autour de 3 axes d'investissement stratégiques :

- immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges ;
- immeubles exploités en appartements meublés ;
- logement des seniors.

Aedifica est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels. Les dividendes qu'elle distribue sont exemptés de précompte mobilier.

Informations sur les déclarations prévisionnelles

Ce communiqué contient des informations prévisionnelles impliquant des risques et des incertitudes, en particulier des déclarations portant sur les plans, les objectifs, les attentes et les intentions d'Aedifica. Il est porté à l'attention du lecteur que ces déclarations peuvent comporter des risques connus ou inconnus et être sujettes à des incertitudes importantes sur les plans opérationnel, économique et concurrentiel, dont beaucoup sont en dehors du contrôle d'Aedifica. Au cas où certains de ces risques et incertitudes venaient à se matérialiser, ou au cas où les hypothèses retenues s'avéraient être incorrectes, les résultats réels pourraient dévier significativement de ceux anticipés, attendus, projetés ou estimés. Dans ce contexte, Aedifica décline toute responsabilité quant à l'exactitude des informations prévisionnelles fournies.

Pour toute information complémentaire

Stefaan Gielens
CEO
Direct tel: 32 2 626 07 72
stefaan.gielens@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Jean Kotarakos
CFO
Direct tel: 32 2 626 07 73
jean.kotarakos@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Charles-Antoine van Aelst
Corporate Analyst
Direct tel: 32 2 626 07 74
Mobile phone: 32 479 59 24 84
ca.vanaelst@aedifica.be



av. Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tel: 32 2 626 07 70 fax: 32 2 626 07 71
info@aedifica.be
www.aedifica.be

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Annexes

1. Compte de résultats consolidé

<i>Exercice clôturé le 30 juin</i>			
<i>(x 1.000 €)</i>		30/06/2010	30/06/2009
I.	Revenus locatifs	23.306	23.050
II.	Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III.	Charges relatives à la location	-83	-107
	Résultat locatif net	23.223	22.943
IV.	Récupération de charges immobilières	24	51
V.	Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	759	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
VII.	Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-759	-1.313
VIII.	Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1.205	-1.288
	Résultat immobilier	22.042	21.706
IX.	Frais techniques	-658	-773
X.	Frais commerciaux	-505	-560
XI.	Charges et taxes sur immeubles non loués	-104	-177
XII.	Frais de gestion immobilière	-523	-544
XIII.	Autres charges immobilières	-853	-771
	Charges immobilières	-2.643	-2.825
	Résultat d'exploitation des immeubles	19.399	18.881
XIV.	Frais généraux	-2.542	-2.576
XV.	Autres revenus et charges d'exploitation	167	17
	Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	17.024	16.322
XVI.	Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	0
XVII.	Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII.	Variation de la juste valeur des immeubles de placement	-1.264	-9.728
	Résultat d'exploitation	15.760	6.594
XIX.	Revenus financiers	227	1.333
XX.	Charges d'intérêts	-7.613	-7.872
XXI.	Autres charges financières	-5.520	-8.900
	Résultat financier	-12.906	-15.439
XXII.	Produits des participations mises en équivalence	0	0
	Résultat avant impôt	2.854	-8.845
XXIII.	Impôts des sociétés	-64	-48
XXIV.	Exit tax	0	0
	Impôt	-64	-48
	Résultat net	2.790	-8.893
Attribuable à :			
	Intérêts minoritaires	0	0
	Part du groupe	2.790	-8.893
Résultat de base par action (€)		0,60	-1,97
Résultat dilué par action (€)		0,60	-1,97

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

2. Etat du résultat global consolidé

Exercice clôturé le 30 juin		
(x 1.000 €)	30/06/2010	30/06/2009
I. Résultat net	2.790	-8.893
II. Autres éléments du résultat global		
Variation de la juste valeur des instruments financiers	-3.132	-10.621
Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-1.773	-567
Autres éléments du résultat global*	-125	758
Résultat global	-2.240	-19.323

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

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

3. Bilan consolidé

(x 1.000 €)		
ACTIF	30/06/2010	30/06/2009
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	60	108
C. Immeubles de placement	434.692	356.286
E. Autres immobilisations corporelles	1.894	1.708
F. Actifs financiers non courants	584	3.179
G. Créances de location-financement	0	0
H. Participations mises en équivalence	0	0
I. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
J. Actifs d'impôts différés	0	0
Total actifs non courants	439.086	363.137
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	1.529	1.086
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1.785	2.874
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	880	952
G. Comptes de régularisation	480	393
Total actifs courants	4.674	5.305
TOTAL DE L'ACTIF	443.760	368.442

Communiqué de presse Information réglementée

Le 6 septembre 2010 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

(x 1.000 €)		
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	30/06/2010	30/06/2009
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	126.820	108.430
B. Primes d'émission	18.028	18.028
C. Actions propres	-135	-144
D. Réserves	53.368	69.962
E. Résultat	2.790	-8.893
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-10.859	-9.085
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	-9.252	-5.584
H. Ecarts de conversion	0	0
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère	180.760	172.714
II. Intérêts minoritaires	0	1
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	180.760	172.715
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	230.325	176.285
C. Autres passifs financiers non courants	21.838	13.538
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0
Total des passifs non courants	252.163	189.823
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Location-financement	0	0
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	1.049	429
b. Autres	7.985	3.588
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	1.803	1.887
Total des passifs courants	10.837	5.904
TOTAL DU PASSIF	263.000	195.727
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	443.760	368.442