

DONNEES SIGNALETIQUES

Nom de l'entreprise	AEDIFICA
Numéro d'entreprise	0877248501
Site internet	www.aedifica.be
Date de début exercice	7/11/2005
Date de fin d'exercice	30/06/2006
Monnaie de présentation	Euro
Adresse du siège social	331-333 Avenue Louise bte 8 - 1050 Bruxelles
Pays d'établissement	Belgique
Forme juridique	Société anonyme
Nature principale des activités	Société d'investissement à capital fixe en patrimoine immobilier (sicafi) de type résidentiel

Bilan consolidé

Situation au 30 juin 2006
Notes

ACTIF

I. *Actifs non courants*

A.	Goodwill	7	1.856.370
B.	Immobilisations incorporelles	7	63.339
C.	Immeubles de placement	3	109.829.500
D.	Projets de développement	8	908.448
E.	Autres immobilisations corporelles	9	2.128.259
F.	Actifs financiers non courants - participations	10/13	1.843.868
G.	Créances de location-financement	10	0
H.	Participations mises en équivalence		0
I.	Créances commerciales et autres actifs non courants		0
J.	Actifs d'impôts différés		0

Total Actifs non courants **116.629.784**

II. *Actifs courants*

A.	Actifs détenus en vue de la vente	11	0
B.	Actifs financiers courants	12	0
C.	Créances de location-financement		0
D.	Créances commerciales	14	299.378
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	14	2.132.734
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	15	4.223.500
G.	Comptes de régularisation		180.574

Total Actifs courants **6.836.186**

TOTAL ACTIF **123.465.970**

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

I Capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère

A.	Capital		40.435.156
B.	Prime d'émission		0
C.	Actions propres rachetées (-)		-3.769.000
D.	Réserves		21.475.196
	Indisponibles	552.929	
	Indisponibles - entrée immeubles	18.931.929	
	Disponibles	1.990.338	
E.	Résultat		-212.929
	Résultat reporté -exercices antérieurs	9.121	
	Résultat de l'exercice	-222.050	
F.	Impact sur juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-2.771.741
G.	Variations de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		1.838.221
H.	Ecart de conversion		0
	Total capitaux propres attribuables aux actionnaires de la société mère		56.994.903

II Intérêts minoritaires

20

1.958**Total des capitaux propres****56.996.861****PASSIF****I. Passifs non courants**

A.	Provisions		0
B.	Dettes financières non courantes	18	63.002.522
	a. Etablissements de crédit	18	63.002.522
C.	Autres passifs financiers non courants		0
D.	Dettes commerciales et autres dettes non courantes		0
E.	Autres passifs non courants		0
F.	Passifs d'impôts différés		0
	Passifs non courants		63.002.522

II. Passifs courants

A.	Provisions		0
B.	Dettes financières courantes	18	9.463
	a. Etablissements de crédit	18	7.653
	b. Location-financement	18	1.810
C.	Autres passifs financiers courants		0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	2.511.986
	a. Exit tax	17	624.922
	b. Autres	17	1.887.064
E.	Autres passifs courants		0
F.	Comptes de régularisation	19	945.138
	Passifs courants		3.466.587

Total Passif**66.469.109****TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF****123.465.970**

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

Bilan avant affectation des résultats

Compte de résultats consolidé

Analyse des rubriques du compte de résultats

Situation 07/11/2005-30/06/2006

		Notes	
I Revenus locatifs	(+)	1	2.704.137
II Reprise de loyers cédés et escomptés	(+)	1	0
III Charges relatives à la location	(+/-)	1	-117.009
Résultat locatif net (I+II+III)			2.587.128
IV Récupération des charges immobilières	(+)		0
V Récupération des charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(+)		145.034
VI Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	(-)		0
VII Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	(-)		-172.033
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location	(+/-)		0
Résultat immobilier (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)			2.560.129
IX Frais techniques	(-)		-264.653
X Frais commerciaux	(-)		-65.227
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués (-)	(-)		-36.299
XII Frais de gestion immobilière	(-)		-14.808
XIII Autres charges immobilières non refacturables (taxes, expertises)	(-)		-445.692
Résultat d'exploitation des immeubles (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII)			1.733.450
XIV Frais généraux de la société	(-)	2	-1.158.010
XV Autres revenus et charges d'exploitation	(+/-)		29.571
Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV)			605.011
XVI Résultat sur vente d'immeubles de placements	(+/-)		0
- Ventes nettes d'immeubles (prix vente - frais de transaction)			0
- Valeur comptable des immeubles vendus			0
XVII Résultat sur vente d'autres actifs non-financiers	(+/-)		-15.000
- Ventes nettes d'actifs non-financiers (prix vente-frais de transaction)			2.585.000
- Valeur comptable des actifs non-financiers vendus			-2.600.000
XVIII Variations de la juste valeur des immeubles de placement	(+/-)	3	453.188
- Variations positives de la juste valeur des immeubles		3	453.188
- Variations négatives de la juste valeur des immeubles		3	0
Résultat d'exploitation (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII)			1.043.199
XIX Revenus financiers	(+)	4	51.662
XX Charges d'intérêts	(-)	4	-1.144.162
XXI Autres charges financières	(-)	4	-112.398
Résultat financier (XIX+XX+XXI)			-1.204.898
XXII Impôt des sociétés	(-)	5	2.807
XXIII Exit tax	(-)	5	-63.200
Impôts (XXII+XXIII)			-60.393
Résultat net (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX+X+XI+XII+XIII+XIV+XV+XVI+XVII+XVIII+XIX+XX+XXI+XXII+XXIII)			-222.092
Intérêts minoritaires	(-)	20	-42
Résultat net (part du groupe)			-222.050
Nombre d'actions ordinaires en circulation		27	58.241
Résultat à affecter par action		6	-11,44

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

Résultat à affecter

Situation au 30 juin 2006

Résultat net (part du groupe)	-222.050
Résultat reporté -exercices antérieurs (*)	9.121
Affectation de la variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	
Prélèvement sur les réserves indisponibles	-453.188
Résultat affectable	-666.117

(*) montant provenant de sociétés absorbées par Aedifica

État consolidé des variations des capitaux propres

	7 novembre 2006	Augmentation /réduction de capital en espèces/ numéraire	Augmentation de capital par apports en nature et fusions	Acquisition /cession d'actions propres	Impact sur les réserves et résultat des entrées en portefeuille	Résultat de l'exercice	Autres (*)	30 juin 2006
A. Capital	2.500.000	4.750.000	33.957.029	0	0	0	-771.873	40.435.166
B. Prime d'émission	0	0	0	0	0	0	0	0
C. Actions propres (-)	0	0	0	-3.769.000	0	0	0	-3.769.000
D. Réserves	0	0	0	0	25.594.457	0	-4.119.261	21.475.196
Indisponibles	0	0	0	0	652.929	0	0	552.929
Indisponibles - entrée immeubles	0	0	0	0	22.269.519	0	-3.357.590	18.931.929
Disponibles	0	0	0	0	2.762.009	0	-761.671	1.990.338
E. Résultat	0	0	0	0	-4.882.013	-222.050	4.891.134	-212.929
Résultat reporté - exercices antérieurs	0	0	0	0	-4.882.013	0	4.891.134	9.121
Résultat de l'exercice	0	0	0	0	0	-222.050	0	-222.050
F. Impact sur juste valeur frais mutation sur alién. hyp. immeubles de placement	0	0	0	0	-2.835.156	0	63.415	-2.771.741
G. Variation juste valeur d'actifs et de passifs financiers	0	0	0	0	0	0	1.838.221	1.838.221
H. Écarts de conversion	0	0	0	0	0	0	0	0
Total capitaux propres	2.500.000	4.750.000	33.957.029	-3.769.000	17.877.288	-222.050	1.901.636	56.994.903

(*) Détail autres variations du capital

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

Résultat reporté des exercices antérieurs

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

Résultat de l'exercice

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

Réserves indisponibles entrée immeubles

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

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

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

Tableau des flux de trésorerie

Situation au 30 juin 2006

	Notes	
Cash flow des opérations		
Cash flow généré par les opérations	25	1.485.701
Intérêts payés	4	-1.144.162
Impôts payés	5	-60.393
Cash net provenant des activités opérationnelles		281.146
Cash flow des activités liées à l'investissement		
Acquisitions d'immeubles, matériels et équipements	} 3, 9, 11 et var. capitaux propres	-37.409.446
Immeubles, matériels et équipements par apports et fusions		-79.606.053
Projets de développement	8	-908.448
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	7	-1.919.709
Actifs non-courants	10	-5.647
Cash provenant de la vente d'immeubles		2.585.000
Intérêts reçus	4	51.662
Cash net utilisé pour les activités d'investissement		-117.212.641
Cash flow provenant des activités de financement		
Constitution et augmentation de capital en espèces		7.250.000
Augmentation nette du capital et des réserves par apports en nature et fusions		54.660.352
Résultat reporté - exercices antérieurs par fusions		9.121
Actions propres entrées par fusions		-3.769.000
Intérêts minoritaires	20	2.000
Avances provenant d'emprunts	18	63.002.522
Cash flow provenant des activités de financement		121.154.995
(Diminution)/augmentation des valeurs disponibles & équivalents		4.223.500
Variation des valeurs disponibles et équivalents		
Situation au début de l'année		0
(Diminution)/augmentation	15	4.223.500
Impact provenant des taux de conversion de devises		0
Situation à la fin de l'année		4.223.500
Total Cash	15	4.223.500
Cash net à la fin de l'année		4.223.500

1 a. Information sectorielle - par segment de marché

Situation 07/11/2005-30/06/2006	Non Meublés	Meublés	Autres	Non attribuable	Total
I Revenus locatifs	652.642	1.470.053	581.442	0	2.704.137
II Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0
III Charges relatives à la location	0	-117.009	0	0	-117.009
Résultat locatif net	652.642	1.353.044	581.442	0	2.587.128
IV Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V Récupération de charges locatives et taxes	39.649	105.385	0	0	145.034
VI Frais incombant aux locataires assumés par le propriétaire	0	0	0	0	0
VII Charges locatives et taxes assumées par le locataire	-34.974	-137.059	0	0	-172.033
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location					0
Résultat immobilier	667.317	1.321.370	581.442	0	2.560.129
IX Frais techniques récurrents	-35.902	-228.751	0	0	-264.653
X Frais commerciaux	-24.863	-40.364	0	0	-65.227
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-32.081	-4.218	0	0	-36.299
XII Frais de gestion immobilière	-14.808	0	0	0	-14.808
XIII Autres charges immobilières	-77.938	-187.097	0	-180.657	-445.692
Résultat d'exploitation des immeubles	471.725	860.940	581.442	-180.657	1.733.450
XIV Frais généraux	0	0	0	-1.158.010	-1.158.010
XV Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	29.571	29.571
Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille	471.725	860.940	581.442	-1.309.096	606.011
Actif par secteur d'activité (hors trésorerie et équivalents de trésorerie)	51.359.128	43.754.665	19.609.684	4.518.993	119.242.470
TOTAL ACTIF	51.359.128	43.754.665	19.609.684	4.518.993	119.242.470
Passif par secteur d'activité (hors dettes financières)	566.630	1.002.625	639.013	1.249.856	3.457.124
TOTAL PASSIF	566.630	1.002.625	639.013	1.249.856	3.457.124
Immobilisations incorporelles	0	1.856.370	0	63.339	1.919.709
Immeubles de placement	50.859.200	39.420.300	19.550.000	0	109.829.500
Projets de développement	402.880	0	0	505.568	908.448
Autres immobilisations corporelles	0	2.107.028	0	21.231	2.128.259
TOTAL des investissements	51.262.080	43.383.698	19.550.000	590.138	114.785.916
Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice	2	14	0	0	16
Nombre de travailleurs non attribués à la clôture de l'exercice	0	0	0	0	4
NOMBRE TOTAL DE TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL	2	14	0	0	20

Meublés

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

Non Meublés

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

Autres

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

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

1 b. Information sectorielle - par région

Situation 07/11/2005-30/06/2006	Bruxelles	Flandres	Wallonie	Non attribuable	Total
I Revenus locatifs	2.122.695	581.442	0	0	2.704.137
II Reprise de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0
III Charges relatives à la location	-117.009	0	0	0	-117.009
Résultat locatif net	2.005.686	581.442	0	0	2.587.128
IV Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0
V Récupération de charges locatives et taxes	145.034	0	0	0	145.034
VI Frais incombant aux locataires assumés par le propriétaire	0	0	0	0	0
VII Charges locatives et taxes assumées par le locataire	-172.033	0	0	0	-172.033
VIII Autres recettes et dépenses relatives à la location	0	0	0	0	0
Résultat immobilier	1.978.687	581.442	0	0	2.560.129
IX Frais techniques récurrents	-264.653	0	0	0	-264.653
X Frais commerciaux	-65.227	0	0	0	-65.227
XI Charges locatives et taxes sur immeubles non loués	-36.299	0	0	0	-36.299
XII Frais de gestion immobilière	-14.808	0	0	0	-14.808
XIII Autres charges immobilières	-265.035	0	0	-180.657	-445.692
Résultat d'exploitation des immeubles	1.332.665	581.442	0	-180.657	1.733.450
XIV Frais généraux	0	0	0	-1.158.010	-1.158.010
XV Autres revenus et charges d'exploitation	0	0	0	29.571	29.571
Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille	1.332.665	581.442	0	-1.309.096	605.011
Actif par secteur d'activité (hors trésorerie et équivalents de trésorerie)	95.113.793	19.609.684	154.984	4.364.009	119.242.470
TOTAL ACTIF	95.113.793	19.609.684	154.984	4.364.009	119.242.470
Passif par secteur d'activité (hors dettes financières)	1.568.255	639.013	0	1.249.856	3.457.124
TOTAL PASSIF	1.568.255	639.013	0	1.249.856	3.457.124
Immobilisations incorporelles	1.856.370	0	0	63.339	1.919.709
Immeubles de placement	90.279.500	19.550.000	0	0	109.829.500
Projets de développement	247.896	0	154.984	505.568	908.448
Autres immobilisations corporelles	2.107.028	0	0	21.800	2.128.828
TOTAL des Immeubles de placement	94.490.794	19.550.000	154.984	590.707	114.786.485
Nombre de travailleurs à la clôture de l'exercice	16	0	0	0	16
Nombre de travailleurs non attribués à la clôture de l'exercice	0	0	0	0	4
NOMBRE TOTAL DE TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL	16	0	0	0	20

Bruxelles

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

Flandres

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

Wallonie

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

2. Frais généraux de la société

Situation au 30 juin 2006

Non récurrents		-214.849
Avocats/notaires	-91.338	
Auditeurs/réviseurs/experts-comptables	-27.860	
IT	-50.000	
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-18.028	
Autres	-27.623	
Récurrents		-943.161
Avocats/notaires	-74.206	
Auditeurs/reviseurs/experts-comptables	-27.615	
Frais d'experts immobiliers	-40.046	
IT	-3.012	
Assurances	-17.070	
Frais liés à la location ainsi qu'à l'exploitation d'Aedifica (*)	-15.589	
Impôts, autres que les impôts sur le revenu	0	
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-127.800	
Autres	-27.680	
Administrateurs	-345.074	
Frais de personnel	-125.883	
Amortissement sur autres immobilisations corporelles	-139.186	
Total		-1.158.010

(*) en ce compris loyer d'bureau occupés par siège social

3. Variations de la juste valeur des immeubles de placement

Situation au 30 juin 2006

Juste valeur des immeubles de placement au début de la période		0
Juste valeur des immeubles entrés en portefeuille		111.912.897
Juste valeur des immeubles sortis du portefeuille (transfert)		-2.536.585
Juste valeur des immeubles de placement à la fin de la période		109.829.500
Variation de la juste valeur des immeubles de placement de la période	+	453.188
Variation positive de la juste valeur des immeubles de placement		288.971
Ecart de la juste valeur au moment de la fusion		164.217
Total		453.188

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

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

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

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

1. lorsque l'expert considère que l'immeuble peut être vendu à la découpe, la juste valeur est définie comme la valeur la plus faible entre la valeur d'investissement à la découpe / (1 + % de droits de mutation selon la région où l'immeuble est situé) et la valeur d'investissement / (1+ taux moyen des frais de transaction défini par l'Association Belge des Asset Managers - BEAMA) ;

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

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

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

4. Résultat financier

Situation au 30 juin 2006

XIX. Produits financiers		51.662
Intérêts et dividendes perçus	51.662	
XX. Charges d'intérêts		-1.144.162
Intérêts nominaux sur emprunts	-1.085.154	
Intérêts crédit subordonné	-237.889	
Intérêts crédit d'investissement	-670.603	
Intérêts crédit syndiqué	-176.662	
Autres charges d'intérêts	-59.008	
XXI. Autres charges financières		-112.398
Frais bancaires et autres commissions	-112.398	

5. Impôts

Situation au 30 juin 2006

XXII. Impôts des sociétés

Impôts sur les exercices antérieurs	13.596
Impôts sur l'exercice en cours	-10.789
	<u>2.807</u>

Aedifica, en tant que sicafi, a un statut fiscal bien spécifique.

Aedifica n'est en effet taxée que sur les dépenses non admises comme principalement:
les frais de restaurant, de représentation, de voitures, les dons, les frais sociaux,
les taxes régionales,...

XXIII. Exit tax

-63.200

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

6. Résultat par action

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

Situation au 30 juin 2006

Résultat affectable	-666.117
Nombre moyen pondéré pro rata temporis d'actions ordinaires	27.373
Résultat à affecter pondéré par action	<u>-24,33</u>

Situation au 30 juin 2006

Résultat affectable	-666.117
Nombre d'actions ordinaires	62.010
Correction pour warrants/options	-
Correction pour actions propres	-3.769
Nombre corrigé d'actions ordinaires	58.241
Résultat à affecter par action ordinaire	<u>-11,44</u>

Etant donné qu'aucune option sur action n'a pas été octroyée et qu'aucun warrant n'a été émis, il n'y a donc pas eu de dilution du nombre d'actions.

7. Immobilisations incorporelles - Goodwill

Situation au 30 juin 2006

	Licences software (2)	Total	Goodwill (1) Positif	Goodwill Négatif	Goodwill Net
Valeur d'achat					
Valeur d'acquisition début de la période	0	0	0	0	0
- générée en interne	0	0	0	0	0
- générée par des tiers	0	0	0	0	0
Total	63.339	63.339	1.856.370	0	1.856.370
Ventes et transferts	0	0	0	0	0
Changement du périmètre de consolidation	0	0	0	0	0
Valeur d'acquisition fin de la période	63.339	63.339	1.856.370	0	1.856.370
- interne	0	0	0	0	0
- externe	63.339	63.339	1.856.370	0	1.856.370
Réduction de valeurs/impairments/amortissements					
Valeur début de la période	0	0	0	0	0
Charges d'amortissement	0	0	0	0	0
Charges de désaffectation	0	0	0	0	0
Reprise de réductions de valeurs (ventes)	0	0	0	0	0
Impairments	0	0	0	0	0
Changement du périmètre de consolidation	0	0	0	0	0
Valeur à la fin de la période	0	0	0	0	0
Montant net au 30 juin 2006	63.339	63.339	1.856.370	0	1.856.370

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

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

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

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

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

Licences/software

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

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

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

8. Projets de développement

	Projets de développement (1-2)	Frais liés à l'acquisition d'immeubles non encore entrés (3)	Total
<i>Valeur d'achat</i>			
Valeur au début de la période	0	0	0
Acquisitions	292.841	615.607	908.448
Ventes	0	0	0
Transferts	0	0	0
Changement du périmètre de consolidation	0	0	0
Valeur à la fin de la période	292.841	615.607	908.448

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

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

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

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

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

9. Autres immobilisations corporelles

<i>Valeur d'achat</i>	Immobilisations de fonctionnement
Valeur au début de la période	0
Acquisitions	2.267.446
Ventes	0
Transferts	0
Changement du périmètre de consolidation	0
Valeur à la fin de la période	2.267.446
Charges d'amortissement	
Valeur au début de la période	0
Charges d'amortissement	-139.187
Reprise d'amortissement (ventes)	0
Transferts	0
Changement du périmètre de consolidation	0
Valeur à la fin de la période	-139.187
Montant net comptable de l'exercice	2.128.259

Durée d'amortissement pour le mobilier : 10 ans

Durée d'amortissement pour le matériel : 5 ans

Type d'amortissement : linéaire

Mode d'amortissement : prorata temporis

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

10. Actifs financiers non-courants

Actifs détenus jusqu'à leur échéance

Instruments de couverture	1.838.221
Participations dans des entreprises liées (note 25)	0

Autres

Cautionnements en espèces/numéraire	5.647
-------------------------------------	-------

Total	1.843.868
--------------	------------------

11. Actifs non courants destinés à être cédés

Immeubles de placement	Situation au 30 juin 2006
Au début de l'exercice	0
Changement du périmètre de consolidation	0
Acquisitions	
Transferts	2.536.585
Cessions	-2.536.585
Impairments	0
A la fin de l'exercice	0

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

12. Actifs financiers courants

Aedifica ne détient aucun actif financier courant.

13. Instruments financiers

Juste valeur des instruments financiers et produits dérivés

Banque	Montant	Durée	Périodicité	Début	Taux de couverture sans marge	Juste valeur
Fortis	50.000.000	5 ans	3 mois	2 mai 2006	3,41%	1.109.037
ING	25.000.000	10 ans	3 mois	2 mai 2006	3,87%	548.235
ING	25.000.000	5 ans	3 mois	16 août 2006	3,81%	180.949
	100.000.000					1.838.221

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

14. Créances et acomptes

	Notes	Situation au 30 juin 2006
Créances commerciales (II. D)		299.378
Créances fiscales et autres actifs courants		2.132.734
Créances fiscales	2.109.246	
Rémunérations et charges sociales	0	
Autres	23.488	
Total		2.432.112

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

15. Trésorerie et équivalents de trésorerie

Situation au 30 juin 2006

Placements à court terme	2.600.000
Valeurs disponibles	1.623.500
	4.223.500

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

16.Obligations et engagements en matière de pension

Les assurances groupe seront basées sur des plans dits de "contribution" n'impliquant pas de droit et engagement.

A ce jour, Aedifica n'a pas encore pris d'engagement; il n'y a donc pas de montant repris dans les comptes.

17. Dettes commerciales et autres dettes courants

Dettes commerciales		2.511.986
a. Exit tax		624.922
b. Autres		1.887.066
Autres charges fiscales	169.859	
Fournisseurs & clients créditeurs	1.264.810	
Rémunérations & charges sociales	215.834	
Autres	236.563	

18. Dettes financières

Situation au 30 juin 2006

Non courantes	
Etablissements de crédit	63.002.522
	<u>63.002.522</u>
Courantes	
Etablissements de crédit	7.653
Location-financement	1.810
	<u>9.463</u>
Total	<u>63.011.985</u>

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

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

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

L'emprunt bancaire à long terme est constitué d'un crédit syndiqué.

Un crédit syndiqué signifie que plusieurs banques se partagent le risque.

Dans le cas d'Aedifica, quatre banques sont présentes à savoir les banques Degroof, Fortis, ING et LBLux.

Dans le cadre de ce crédit, Aedifica peut utiliser jusqu'à 150 millions € suivant ses besoins dans le cadre d'acquisitions d'immeubles et ce pour une durée de 5 ans pour autant que le ratio d'endettement maximum de 65% autorisé par l'AR du 21 juin 2006 ne soit pas dépassé. Elle n'a utilisé jusqu'à présent que 63 millions € sur les 150 millions € disponibles.

19. Compte de régularisation - Passif

Charges à imputer	792.300
Produits à reporter	152.838
Total	945.138

20. Intérêts minoritaires

Situation au 30 juin 2006

Valeur début de la période	0
Modification du périmètre de consolidation - accroissement	2.000
Quote part dans le résultat des sociétés concernées	-42
Modification du périmètre de consolidation - rachat des minoritaires	0
Valeur fin de la période	1.958

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

21. Droits et engagements - hors bilan

Engagements sur leasing opérationnel - où Aedifica est le preneur

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

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

Aucun.

Cautions/engagements

donnés

Jusqu'à présent Aedifica n'a pas donné de garantie bancaire.

Pour les crédits, aucune sûreté n'est mise en gage.

reçus

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

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

- Une garantie locative de Fortis AG pour un an selon la formule : 673k€ - les loyers en cours - les loyers conclus durant la période de garantie
- Une garantie locative pour l'opération Oude Burg Company SA pour un an pour un montant de 72k€
- Une garantie locative de Burco SA de 3 ans pour un montant de 412 k€ par an.
- Une garantie bancaire à première demande lors de l'absorption de Oude Burg Company SA & Jakobs Hotel Company SA pour un montant de 667 k€
- Une garantie bancaire à première demande lors de l'absorption de Sablon - Résidences de l'Europe SA pour un montant de 2.500 k€
- Une garantie bancaire à première demande lors de l'absorption de Emmabe SA, Bertimo SA, SPV SA, Le Manoir SA et Ophi SA pour un montant de 1

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

Droits et engagements - autres

Résidence Palace à Bruxelles

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

Résidences Gauquin et Manet à Arlon

Dans le cadre d'une construction d'un immeuble d'appartements à Arlon, Aedifica a signé un contrat d'acquisition d'un immeuble pour une valeur de 5,2 millions €. Aedifica est déjà propriétaire du terrain acquis à la ville d'Arlon depuis le 28 juin 2006 et le payment pour la construction se fera en deux tranches dont la dernière à la réception provisoire prévue en juin 2007.

22. Acquisitions & Ventes

22.1. Acquisitions

	Secteur d'activité	valorisation des immeubles	N° d'entreprise	Date de l'acquisition	Mode d'intégration	Date d'intégration en p&l
Oude Burg Company SA	Autres	20.000.000	0436602542		Fusion le 29/12/05	1/01/06
Jakobs Hotel Company SA			0436699641		Fusion le 29/12/05	1/01/06
Ixelinvest SA	Meublé	27.800.000	0453882695	21/12/05	Fusion le 23/03/06	1/01/06
Imfina SA	Non-meublé	8.250.000	0437194539	30/12/05	Fusion le 23/03/06	1/01/06
Emmabe SA	Meublé	16.091.900 pour l'ensemble des sociétés	0427444851		Fusion le 23/03/06	23/03/06
Berlino SA	Meublé		0413658775		Fusion le 23/03/06	23/03/06
SPV SA	Meublé		0447961341		Fusion le 23/03/06	23/03/06
Olphi SA	Meublé		0428024079		Fusion le 23/03/06	23/03/06
Le Manoir SA	Meublé		0436879585		Fusion le 23/03/06	23/03/06
Sablon Résidences de l'Europe SA	Non-meublé	19.150.000	0461290032		Fusion le 23/03/06	23/03/06
Rue de Laeken - rue du Cirque - rue du Pont Neuf - rue Philippe le Bon	Non-meublé	10.915.000			Apport en nature le 23/03/06	23/03/06
Rue du Lombard 32	Non-meublé	2.500.000			Apport en nature le 23/03/06	23/03/06
venue Louise 331-333	Non-meublé	8.500.000			Apport en nature le 24/05/06	1/07/06

22.2. Ventes

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

23. Transactions avec des entreprises liées

Situation au 30 juin 2006

Rémunération des administrateurs non exécutifs	72.000
Rémunération des administrateurs chargés de la gestion journalière	244.400

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

Banque Degroof - Degroof Corporate Finance

Au bilan

Crédit d'investissement	du 28 décembre 2005 jusqu'au 31 mai 2006	20.000.000
Crédit subordonné	du 28 décembre 2005 jusqu'au 31 mai 2006	10.000.000
Crédit subordonné - supplément	du 28 décembre 2005 jusqu'au 31 mai 2006	5.000.000
Crédit syndiqué (montant utilisé)	Solde ouvert au 30 juin 2006	14.700.000

En compte de résultats

Commission de négociation (*)	562.034
Commission sur le crédit d'investissement	20.000
Commission sur le crédit subordonné	10.000
Commission de montage	22.000
Intérêts sur le crédit d'investissement	296.540
Intérêts sur le crédit subordonné	237.889
Commission de participation dans le crédit syndiqué	28.500
Commission de montage du crédit syndiqué	225.000
Intérêts sur le crédit syndiqué	22.377
Total	1.424.340

GVA Grimley - GVA Finance

Au bilan

Solde fournisseur au 30 juin 2006	6.050
-----------------------------------	-------

En compte de résultats

Commission de négociation (*)/marketing/sales	574.934
---	---------

(*) Commissions contractuelles payées aux promoteurs d'Aedifica et calculées sur base d'un pourcentage

24. Evénements survenus après la clôture des comptes

Assemblée générale extraordinaire du 17 août 2006

Aedifica a procédé aux opérations suivantes :

- L'apport en nature de deux immeubles à destination mixte situé rue de Laeken 119 et 123-125 à 1000 Bruxelles comprenant 5 appartements, 2 commerces et un espace de bureaux.

La valeur d'acquisition de l'apport de ces immeubles s'élevait à 1.285.000€.

- L'absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine de la société Financière Wavrienne SA. Celle-ci a transféré à Aedifica l'immeuble mixte situé place du Samedi 6-10 à 1000 Bruxelles, qui se compose de 20 appartements, 4 lofts, 1 rez et 1er étage commerciaux.

La valeur de cet immeuble utilisée pour déterminer le rapport d'échange s'élevait à 5.400.000€.

- Le transfert par voie de scission mixte d'une partie du patrimoine de la société Château Chenois SA. Celle-ci a transféré à Aedifica les maisons de repos suivantes :

- « Château Chenois » située chemin des Postes 260 à 1410 Waterloo comportant 75 lits + 35 lits supplémentaires en demande à la région wallonne après l'achèvement de travaux d'extension et de rénovation
- « New Phillip » située avenue Monte-Carlo 178 à 1190 Bruxelles comportant 112 lits
- « Jardins de Provence » située boulevard Sylvain Dupuis 94-96 à 1070 Bruxelles comportant 59 lits + 14 lits supplémentaires après l'achèvement de travaux d'extension et de rénovation
- « Bel Air » située boulevard Lambermont 227 à 1030 Bruxelles comportant 161 lits

La valeur de ces immeubles utilisée pour déterminer le rapport d'échange de ce portefeuille immobilier s'élevait à 34.772.956€.

- La fusion par absorption de la société Medimmo SA, qui est propriétaire d'une maison de repos « Résidence Augustin » (dont la construction est en voie d'achèvement et dont l'exploitation démarrera en octobre 2006) située à l'angle de la chaussée d'Alsemberg 311-313 et de l'avenue Saint-Augustin 44 à 1190 Bruxelles, comportant 95 lits.

La valeur de cet immeuble utilisée pour déterminer le rapport d'échange s'élevait à 7.367.788€.

- La fusion par absorption de la société Cledixa SA, qui est propriétaire d'une maison de repos « Résidence Grange des Champs » située à 1420 Braine-L'Alleud comportant 75 lits.

La valeur de cet immeuble utilisée pour déterminer le rapport d'échange s'élevait à 5.859.255€.

- La fusion par absorption de la « Société de Transport et du Commerce en Afrique » SA, qui est propriétaire d'un immeuble résidentiel situé avenue de Broqueville, 8 à 1150 Bruxelles, comportant 8 appartements répartis sur 7 niveaux.

La valeur de cet immeuble utilisée pour déterminer le rapport d'échange s'élevait à 1.425.000€.

- L'absorption par voie de scission mixte d'une partie du patrimoine de la société Hôtel Central & Café Central SA. Celle-ci a transféré à Aedifica les immeubles suivants :

Immeuble mixte situé à l'angle de la rue de l'Armée 3 et avenue de Tervueren 103 à 1040 Bruxelles qui comporte 6 appartements, 2 commerces et 2 espaces de bureaux

Immeuble mixte situé rue des Bataves 71 à 1040 Bruxelles qui comporte 3 appartements et 1 espace de bureaux

Immeuble résidentiel situé rue Louis Hap 128 à 1040 Bruxelles qui comporte 7 appartements et 3 garages

Immeuble résidentiel situé rue Hydraulique 48 à 1210 Bruxelles qui comporte 5 appartements

Immeuble mixte situé rue des Cultes 26 à 1000 Bruxelles qui comporte 7 appartements et 2 rez commerciaux

Immeuble mixte situé rue Royale 35 à 1000 Bruxelles qui comporte 1 rez commercial et 5 espaces de bureaux

Immeuble mixte situé chaussée de Waterloo 1360 à 1180 Bruxelles qui comporte 4 appartements, 2 espaces de bureaux et 1 rez commercial

Immeuble mixte situé place Jourdan 35 à 1040 Bruxelles qui comporte 3 appartements et 1 espace de bureaux

La valeur de ces immeubles utilisée pour déterminer le rapport d'échange de ce portefeuille immobilier s'élevait à 8.325.000€.

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

25. Cash flow généré par les opérations

	Notes	Situation au 30 juin 2006
Résultat net		-222.050
Ajustements/retraitements pour :		
Intérêts minoritaires	20	-42
Taxes payées	5	-2.807
Retraitements des exit tax	5	63.200
Amortissements/pertes de valeur		139.187
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	3	-453.188
Perte sur la vente des biens détenus en vue de la vente		15.000
Intérêts reçus	4	-51.662
Charges financières	4	1.144.162
<u>Variations des actifs courants</u>		
Actifs détenus en vue de la vente		0
Actifs financiers courants		0
Créances de location-financement		0
Créances commerciales	14	-299.378
Créances fiscales et autres actifs courants	14	-2.132.734
Comptes de régularisation		-180.574
<u>Variations des passifs courants</u>		
Dettes financières courantes	18	9.463
Dettes commerciales et autres dettes courantes	17	2.511.986
Autres passifs courants		0
Comptes de régularisation		945.138
Cash flow généré par les opérations		1.485.701

26. Participations principales dans des filiales

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

27. Actions ordinaires et actions propres

	Nombre d'actions ordinaires	Actions propres	TOTAL
<i>Situation au 7 novembre 2005</i>	2.500	0	2.500
Augmentation de capital - 29 décembre 2005	9.501	0	9.501
Augmentation de capital - 23 mars 2006	37.740	3.769	41.509
Augmentation de capital - 24 mai 2006	8.500	0	8.500
<i>Situation au 30 juin 2006</i>	58.241	3.769	62.010

Toutes les actions émises sont entièrement libérées. Les actions n'ont pas de valeur nominale. Le total du capital autorisé s'élève au 30 juin 2006 à 30 millions €.

Aucun warrant ou stock option n'a été octroyé aux administrateurs et aux employés.

28. Respect des contraintes du statut de sicafi

I. Taux d'endettement

Total passif	66.469.109
Corrections	
- Comptes de régularisation	-945.138
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 21 juin 2006	65.523.971
Total des Actifs	123.465.970
Taux d'endettement	53,07%

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

Au 30 juin 2006, l'ensemble des immeubles rue Souveraine représentait 21,7% du portefeuille immobilier d'Aedifica. Aedifica avait 2 ans pour corriger cette situation (Arrêté royal du 10 avril 1995 article 43 §3). A l'issue de l'assemblée générale en août 2006, le pourcentage n'était plus que de 13,8%. Le détail de ces opérations se trouve en note 24.

III. Evaluation des immeubles par un expert

Comme déjà mentionné, les immeubles d'Aedifica sont valorisés chaque trimestre par les experts indépendants Stadim CVBA et de Crombrugge & Partners SA

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

Résultat locatif net (I+II+III) - Chiffre d'affaires	2.587.128
Charges d'intérêts	1.144.162
% d'intérêts par rapport au chiffre d'affaires	44,23%

29. Rémunérations du commissaire

Comme suite au nouvel article 134 du Codes des sociétés §1 et 2, les comptes d'Aedifica reprennent les montants payés au commissaire détaillés par type de service.

Mandat de commissaire : 26.000€

Honoraires complémentaires pour le mandat de commissaire : 16.000€

Autres missions légales (transformation de forme juridique, fusions par absorption et apports en nature) : 37.000€

Audits de due diligence : 45.424€