

B S T

REVISEURS D'ENTREPRISES
BEDRIJFSREVISOREN

D. SMETS*
P. TYTGAT
L. DILLEY†
T. GROESSENS
F. LEPOUTRE

G. DE VOCHT
V. DUMONT
O. VERTESEN

"AEDIFICA"
Société Anonyme

AVENUE LOUISE 331 – 333
1050 - BRUXELLES

REGISTRE DES PERSONNES MORALES 0.877.248.501

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

BST REVISEURS D'ENTREPRISES S.C.P.R.L. - BST BEDRIJFSREVISOREN B.B.V.B.A.
88 RUE GACHARDSTRAAT BTE/BUS 16 - 1050 BRUXELLES-BRUSSEL - TEL: 02 346 46 24 - FAX: 02 346 46 32 - EMAIL: secr@bst-audit.be
T.V.A./B.T.W. (BE) 0444 708 673 - RPM BRUXELLES/RPR BRUSSEL

* AGRÉÉ PAR LA COMMISSION BANCAIRE, FINANCIÈRE ET DES ASSURANCES (C.B.F.A.)
* ERKEND DOOR DE COMMISSIE VOOR HET BANK-, FINANCIË- EN ASSURANTIEWEZEN (C.B.F.A.)

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 annuels ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels pour l'exercice clos le 30 juin 2007, établis en conformité avec l'Arrêté Royal de 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques (sicafi) et en conformité avec le référentiel de Normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ces comptes annuels comprennent le bilan clôturé le 30 juin 2007, le compte de résultats, l'état des variations des capitaux propres et le tableau des flux de trésorerie pour l'exercice clôturé à cette date, ainsi que le résumé des principales méthodes comptables et les autres notes explicatives. Le total du bilan s'élève à 273.259.896 EUR et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 6.213.028 EUR.

L'établissement des comptes annuels 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 annuels 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 annuels 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 annuels 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 annuels.

Le choix de ces procédures relève de notre jugement, de même que l'évaluation du risque que les comptes annuels 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 annuels 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 annuels 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 annuels clos le 30 juin 2007 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de la société conformément à l'Arrêté Royal du 21 juin 2006, au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société.

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 annuels :

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

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

- *Conseil d'Administration du 19 septembre 2006 :*
La décision concerne la décision de la fourchette de prix de l'action pour l'introduction en bourse. Deux administrateurs de la sicafi, Monsieur Marc CHARLES, représentant permanent de la SCA "GVA Finance" et Monsieur Jacques BLANPAIN, représentant permanent de la SA "Services et Promotion de Lasne" ont déclaré avoir un conflit d'intérêts de nature patrimoniale étant donné qu'ils sont également actionnaires de la société et vendeurs éventuels des actions dans le cadre de l'introduction en bourse.
- *Conseil d'Administration du 26 septembre 2006 :*
La décision concerne les modalités de la collaboration entre la sicafi et les promoteurs de la sicafi après l'introduction en bourse sur base d'une proposition faite par les promoteurs pour une période de 6 mois après l'introduction en bourse. Madame Adeline SIMONT, administrateur de la sicafi a déclaré avoir un conflit d'intérêts de nature patrimoniale étant donné qu'elle exerce également le mandat d'administrateur délégué de la SA "Degroof Corporate Finance", filiale de la SA "Banque Degroof", promoteur de la sicafi. Monsieur Marc CHARLES, représentant permanent de la SCA "GVA Finance", administrateur de la sicafi a déclaré avoir un conflit d'intérêts de nature patrimoniale étant donné qu'il exerce également le mandat d'administrateur de "GVA Finance", promoteur de la sicafi.
- *Conseil d'Administration du 26 octobre 2006 :*
La décision concerne la délibération sur le bonus de management. Stefaan GIELENS, administrateur délégué et Monsieur Guy SERVOTTE, administrateur directeur financier déclarent avoir un intérêt opposé de nature patrimoniale à la décision à prendre.
- *Conseil d'Administration du 2 février 2007 :*
La discussion est relative à l'acquisition éventuelle de maisons de repos. Monsieur Marc CHARLES, représentant permanent de la SCA "GVA Finance", administrateur de la sicafi, a déclaré avoir un conflit d'intérêts de nature patrimoniale étant donné qu'il exerce également le mandat d'administrateur de la SCA "GVA Finance", actionnaire majoritaire de la SA "GRIMLEY". Le conflit d'intérêts concerne l'implication de la SA "GRIMLEY" dans ce dossier (identification du dossier et obtention d'une option pour le rachat de ces maisons de repos en qualité de co-investisseurs).

- *Conseil d'Administration du 26 février 2007 :*
La discussion est relative à l'acquisition de maisons de repos. Monsieur Marc CHARLES, représentant permanent de la SCA "GVA Finance", administrateur de la sicafi, a déclaré avoir un conflit d'intérêts de nature patrimoniale étant donné qu'il exerce également le mandat d'administrateur de la SCA "GVA Finance", actionnaire majoritaire de la SA "GRIMLEY". Le conflit d'intérêts concerne l'implication de la SA "GRIMLEY" dans ce dossier en tant qu'agent immobilier de l'apporteur.

Monsieur André MASSET, administrateur de la sicafi est également visé par l'article 523 du Code des Sociétés dans la mesure où il fera partie directement ou indirectement de l'actionnariat des sociétés immobilières qui seront cédées à la sicafi.


- *Conseil d'Administration du 27 mars 2007 :*
La décision est relative la proposition d'assistance temporaire à la sicafi dans l'analyse et la négociation de dossiers d'acquisition et l'assistance dans les aspects financiers (business plan notamment) par les promoteurs de la sicafi. Madame Adeline SIMONT, administrateur de la sicafi a déclaré avoir un conflit d'intérêts de nature patrimoniale étant donné qu'elle exerce également le mandat d'administrateur délégué de la SA "Degroof Corporate Finance", filiale de la SA "Banque Degroof", promoteur de la sicafi. Monsieur Marc CHARLES, représentant permanent de la SCA "GVA Finance", administrateur de la sicafi a déclaré avoir un conflit d'intérêts de nature patrimoniale étant donné qu'il exerce également le mandat d'administrateur de "GVA Finance", promoteur de la sicafi.

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

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'Assemblée Générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles)
le 5 septembre 2007.


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