

Le 6 septembre 2007 – après clôture des marchés

Résultats annuels – Aedifica

Première année complète pour Aedifica
Entrée sur le marché continu d'Euronext en octobre 2006
Croissance de 128% du portefeuille immobilier¹
Progression de la valeur d'actif net par action de 6,1% (en juste valeur)¹
Résultat net de 6,2 millions €
Dividende tel qu'annoncé lors de l'IPO à 1,48 €/action

La première année complète d'activité d'Aedifica vient de se clôturer.

Au cours de l'exercice comptable 2006/2007, Aedifica a réalisé **une croissance de 128%** de son portefeuille immobilier², passant de 110,7 millions € au 30 juin 2006³ à **252,1 millions €** au 30 juin 2007⁴, et même **287,5 millions €** en tenant compte de la juste valeur des acquisitions réalisées le 12 juillet dernier (voir ci-après).

Aedifica aura tout d'abord concrétisé sa stratégie d'investissement en acquérant ses premières maisons de repos le 17 août 2006 répartissant ainsi ses investissements sur les trois axes stratégiques qu'elle avait identifiés. Les maisons de repos, de même que les hôtels, génèrent pour Aedifica des revenus nets extrêmement stables et récurrents à long terme, qui constituent un socle important pour les distributions futures de dividendes.

Aedifica a ensuite fait son entrée sur le marché continu d'Euronext, après clôture anticipée de son offre de souscription et de son augmentation de capital, reflet du succès obtenu auprès des investisseurs à la fois institutionnels et privés. Aedifica se présentait alors déjà comme la plus grande société cotée belge spécialisée en immobilier résidentiel, avec un portefeuille immobilier d'une juste valeur de 186,5 millions €⁵ et une capitalisation boursière de 160,8 millions €.

A la suite de son entrée en bourse, Aedifica a poursuivi son expansion par l'acquisition d'immeubles pour une juste valeur de 60,7 millions €, dont des maisons de repos pour une juste valeur de 15,4 millions €. Aedifica a également préparé l'avenir en investissant dans des projets de développement pour une valeur de 4,8 millions €.

¹ Par rapport à la situation au 30 juin 2006.

² Immeubles de placement valorisés à la juste valeur et projets de développement.

³ Soit 109,8 millions € d'immeubles de placement valorisés à la juste valeur et 0,9 million de projets de développement.

⁴ Soit 246,7 millions € d'immeubles de placement valorisés à la juste valeur et 5,4 millions de projets de développement.

⁵ Soit 185,9 millions € d'immeubles de placement valorisés à la juste valeur et 0,6 million de projets de développement.



1. Patrimoine au 30 juin 2007

Au 30 juin 2007, les immeubles de placement d'Aedifica sont composés de 81 biens dont 431 appartements non meublés, 183 appartements meublés et 843 lits dans des maisons de repos, pour une surface bâtie totale de 128.700m². Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 46% immeubles résidentiels ou mixtes, 16% immeubles à appartements meublés, 26% logement des seniors, 13% autres types d'immeubles. Leur répartition géographique est la suivante (en juste valeur) : 64% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 23% en Flandre et 13% en Wallonie.

Leur taux d'occupation¹ s'élève à 95,6% pour la partie non meublée et à 82,7% pour la partie meublée. La durée moyenne des baux est de 12 ans (14 ans avec les opérations du 12 juillet 2007).

Valeur du patrimoine (x1.000€)	30 juin 2007					30 juin 2006				
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Autres	Total	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Autres	Total
Juste valeur	112.623	40.123	62.939	30.985	246.670	50.859	39.420	-	19.550	109.830
Loyers contractuels annuels	6.087	3.823 *	3.813	2.028	15.752	2.394	3.702 *	-	1.282	7.379
Rendement brut (%)**	5,3%	8,5%	5,9%	6,4%	6,1%	5,0%	8,3%	-	6,4%	6,5%

* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent au chiffre d'affaires du 1er juillet 2006 au 30 juin 2007.

** Sur base de la valeur d'investissement et, pour les immeubles à appartements meublés, sur base de la valeur d'investissement, du goodwill et du mobilier.

¹ Le taux d'occupation se calcule comme suit :

Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels + garanties locatives) / (Loyers contractuels + valeur locative estimée (VLE) sur les surfaces non occupées du patrimoine immobilier). Il est donc à noter que ce taux d'occupation inclut les unités en rénovation et temporairement non louables.

Pour les appartements meublés : % des jours loués par an. Ce taux d'occupation ne peut donc pas être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est spécifique à ce secteur.



2. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2007

2.1. Résultats consolidés¹

Résultats consolidés	30 juin 2007		30 juin 2006
	x 1.000€	Par action*	x 1.000€
Résultat locatif net	12.304	3,80	2.587
Résultat immobilier	11.355	3,50	2.560
Résultat d'exploitation des immeubles	9.397	2,90	1.733
<i>Marge opérationnelle (%)</i>	76,4%		67,0%
Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille	6.749	2,08	605
Résultat sur portefeuille	2.275	0,70	438
Résultat financier + impôts	-2.815	-0,87	-1.265
Résultat net	6.209	1,92	-222
Résultat net (part du groupe)	6.209	1,92	-222
Résultat affectable	3.729	1,01	-671
Dividende brut	5.484	1,48	0
Dividende net	5.484	1,48	0

* Sur base du nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33), à l'exception du résultat affectable et du dividende calculés sur base du nombre de droits au dividende.

Durant ce premier exercice complet, Aedifica a réalisé un **résultat locatif net** de 12,3 millions €, inférieur de 7% par rapport aux prévisions du prospectus, en raison principalement de la réception plus tardive que prévue de l'immeuble Résidence Palace, d'un 3^{ème} trimestre moins dynamique que prévu dans le secteur des appartements meublés, et d'une rotation des locataires plus rapide que prévu dans le secteur des appartements non meublés. Après déduction des charges immobilières, le **résultat immobilier** atteint 11,4 millions €. Ce résultat diminué des autres frais directs conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 9,4 millions €, soit une marge opérationnelle de 76%. Après déduction des frais généraux de 2,7 millions € et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille** s'élève à 6,7 millions €.

¹ Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1er juillet 2006 au 30 juin 2007. Conformément à la norme IFRS 3, 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 l'exercice. Pour rappel, l'exercice précédent a couru du 7 novembre 2005 (date de constitution d'Aedifica SA) au 30 juin 2006, et comprenait en moyenne des résultats immobiliers sur trois mois, rendant impossible la comparaison d'un exercice à l'autre. Les résultats peuvent cependant être comparés aux prévisions présentées dans le prospectus d'introduction en bourse.



La part de chaque secteur d'activités dans le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille est détaillée ci-dessous :

Résultats consolidés (x1.000€)	30 juin 2007						30 juin 2006				
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Autres	Non-alloué et inter-sectoriel	Total	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Autres	Non-alloué	Total
Résultat locatif net	4.163	3.813	2.513	1.870	-55	12.304	653	1.353	581	0	2.587
Résultat immobilier	4.042	2.993	2.513	1.861	-54	11.355	658	1.321	581	0	2.560
Résultat d'exploitation des immeubles	2.836	1.975	2.509	1.840	237	9.397	472	861	581	-181	1.733
Frais généraux	-53	-6	0	0	-2.629	-2.688	0	0	0	-1.158	-1.158
Autres revenus et charges d'exploitation	23	4	0	0	13	40	0	0	0	30	30
Résultat d'exploitation avant résultat de portefeuille	2.806	1.973	2.509	1.840	-2.379	6.749	472	861	581	-1.309	605

Le **résultat sur portefeuille** de 2,3 millions €, est composé :

- de plus-values réalisées de 0,2 million € qui proviennent de la cession de trois immeubles non stratégiques (notamment en raison de leur taille réduite) situés place Jourdan 35 à 1040 Bruxelles, rue Hydraulique 48 à 1210 Bruxelles, et chaussée de Waterloo 1360 à 1180 Bruxelles, pour un prix de vente cumulé de 1,5 million € ;
- d'une plus-value latente sur le portefeuille immobilier de 2,1 millions €, qui correspond au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2006 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2007.

Les intérêts nominaux sur emprunts se montent à 2,9 millions € (que l'on tienne compte ou non des revenus nets générés par les produits dérivés de couverture de la dette financière – *interest rate swaps*). Ce montant représente un taux d'intérêt effectif moyen de 4,2%. 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, le résultat financier représente une charge nette de 3,0 millions €. En y incluant cet impact net, le **résultat financier** atteint 2,8 millions €.

Conformément au régime particulier des sicafis, les impôts (29 k€) comprennent l'impôt sur les dépenses non admises d'Aedifica et l'impôt des sociétés incombant aux filiales (qui ne bénéficient pas de ce régime particulier).

Le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 6,2 millions €, après prise en compte des intérêts minoritaires quasiment nuls. Le **résultat de base par action** (*basic earnings per share*, tel que défini par IAS 33), est de 1,92 €.



Le **résultat affectable** de 3,7 millions € est conforme aux attentes du conseil d'administration, telles que communiquées dans le « trading update » du 16 mai 2007. Pour rappel, le conseil d'administration avait alors souligné qu'Aedifica avait d'ores et déjà répondu au programme d'investissement pour l'exercice 2006/2007 présenté dans le prospectus d'introduction en bourse, mais que le résultat affectable n'atteindrait pas celui initialement prévu (pour rappel : 5,6 millions €). A côté de l'écart constaté au niveau des revenus locatifs nets mentionné ci-dessus, le dynamisme dont a fait preuve la société a également entraîné des coûts supérieurs aux attentes formulées lors de l'IPO. Ceux-ci comprennent les frais liés au démarrage de l'activité et à la croissance du portefeuille bien plus rapide que prévue, ainsi que les charges financières influencées tant par l'endettement moyen que par le niveau plus élevé des taux d'intérêt.

Confiant dans l'évolution future des résultats d'Aedifica, le conseil d'administration proposera à la prochaine assemblée générale ordinaire de distribuer un **dividende** (brut pour net) de 1,48 € par action tel qu'annoncé lors de l'introduction en bourse.

2.2. Bilan consolidé

Bilan consolidé	30 juin 2007		30 juin 2006
	x 1.000€	Par action*	x 1.000€
Immeubles de placement (juste valeur)	246.670	57,7	109.830
Autres actifs	27.573	6,5	13.636
Total des actifs	274.243	64,2	123.466
Capitaux propres	177.388	41,5	56.997
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	95.508	22,3	65.524
Autres passifs	1.347	0,3	945
Total des capitaux propres et du passif	274.243	64,2	123.466
<i>Ratio d'endettement (%)</i>	<i>35%</i>		<i>53%</i>

Nombre d'actions	30 juin 2007	30 juin 2006
Nombre d'actions ordinaires en circulation	4.273.476	58.241
Nombre total d'actions	4.275.726	62.010
Nombre total d'actions cotées en bourse**	3.656.205	n.a.
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	3.240.446	684.325 ***
Nombre de droits au dividende****	3.707.562	n.a.

* Nombre d'actions ordinaires en circulation

** Les 619.521 actions restantes seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2006/2007 qui aura lieu le 11 octobre 2007. Elles participent cependant aux bénéfices d'Aedifica à compter de leur émission et jouissent des mêmes droits et avantages que les actions cotées, excepté les 411.398 actions émises le 28 juin 2007 qui participeront aux bénéfices d'Aedifica à partir du 1er juillet 2007.

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

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



Au 30 juin 2007, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 90% (2006 : 89%) d'**immeubles de placement**, pour un montant de 247 millions € (2006 : 110 millions €). Cette rubrique reprend les immeubles évalués conformément à la norme IAS 40, c'est-à-dire comptabilisés à leur juste valeur, telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants (à savoir Stadim CVBA et de Crombrughe & Partners SA). Les **projets de développement** activés conformément à la norme IAS 16 à hauteur de 5 millions € (2006 : 1 million €) représentent les investissements immobiliers en cours de construction ou de rénovation, ainsi que les frais directs déjà encourus relatifs aux immeubles qui entreront de manière plus que probable dans le portefeuille (ces frais seront pris en charge en cas de non aboutissement des négociations).

Le **goodwill** de 1,9 million €, inchangé par rapport à 2006 et représentant le fonds de commerce du secteur des appartements meublés, a été soumis à un test de perte de valeur (*impairment test* tel que défini par IAS 36) n'impliquant pas de réduction de valeur.

Les **immobilisations incorporelles** comprennent des frais informatiques activés (licences et développement), tandis que les **autres immobilisations corporelles** sont essentiellement constituées du mobilier dédié à l'exploitation des appartements meublés.

Les **actifs financiers non courants** se composent de la juste valeur nette (*clean fair value*) des instruments financiers de couverture s'élevant à 6 millions € (2006 : 2 millions €). La variation de juste valeur de ces instruments financiers affectent positivement tant les capitaux propres (partie efficace de la couverture, au sens de la norme IAS 39, pour 3,7 millions €) que le résultat financier (partie inefficace de la couverture, pour 0,2 million €). Ils comprennent aussi une créance à plus d'un an de 5 millions € sur l'intercommunale Haviland relative à la cession d'un immeuble logistique situé à Droegenbos et Sint-Pieters-Leeuw dans le cadre des acquisitions réalisées le 17 avril 2007.

Les **actifs courants** de 7 millions € (2006 : 7 millions €) sont essentiellement composés de créances commerciales, de créances fiscales (récupération de précomptes mobiliers sur boni de liquidation) et de placements de trésorerie.

Depuis la constitution d'Aedifica, son **capital** a évolué au fur et à mesure des opérations immobilières (apports, fusions, etc.). Il s'élève à 96 millions € au 30 juin 2007 (2006 : 40 millions €). Les **capitaux propres**, c'est-à-dire la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent quant à eux à 177 millions €, soit un **actif net sur base de la juste valeur** de 41,5 € par action. L'**actif net sur base de la valeur d'investissement** s'élève à 43,0 € par action.

Au 30 juin 2007, le **ratio d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité des sicafis) d'Aedifica s'élève à 35% (2006 : 53%). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafis étant de 65% du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement de 82 millions € à actifs constants.

Les **dettes financières non courantes** de 85 millions € (2006 : 63 millions €) représentent le montant effectivement tiré sur le crédit syndiqué de 150 millions € dont dispose Aedifica. Après déduction de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, la dette financière nette atteint 81 millions € (2006 : 59



millions €). Les couvertures mises en place pour limiter le risque de taux d'intérêt sur la dette financière sont présentées en annexe.

Les **passifs courants** de 12 millions € (2006 : 3 millions €) sont essentiellement composés de dettes envers les fournisseurs (2007 : 3 millions € ; 2006 : 1 million €), d'engagements de rénovation (2007 : 4 millions € ; 2006 : 0), de la provision pour l'exit tax relative aux acquisitions récentes (2007 : 2 millions € ; 2006 : 1 million €), de comptes de régularisation (2007 et 2006 : 1 million €) et d'autres dettes (2007 : 2 millions € ; 2006 : 1 million €).

2.3. Valeur d'actif net

Valeur d'actif net par action (en €)*	30 juin 2007	30 juin 2006
Valeur d'actif net réévalué par action sur base de la juste valeur	41,5	39,1
Valeur d'actif net réévalué par action sur base de la valeur d'investissement	43,0	41,1

* Nombre d'actions ordinaires en circulation

3. Opérations d'investissement et de désinvestissement¹

3.1. Avant la clôture du 30 juin 2007

Au cours de cette année comptable, Aedifica a réalisé des **acquisitions** pour une valeur totale de **139,1 millions €²**.

Ces acquisitions sont reprises ci-dessous par ordre chronologique et par opération :

- 2 immeubles situés rue de Laeken 119 et 123-125 à 1000 Bruxelles ;
- 1 immeuble situé place du Samedi 6-10 à 1000 Bruxelles ;
- 4 maisons de repos:
 - « Château Chenois » située chemin des Postes 260 à 1410 Waterloo;
 - « New Philip » située avenue Monte-Carlo 178 à 1190 Bruxelles;
 - « Jardins de Provence » située boulevard Sylvain Dupuis 94-96 à 1070 Bruxelles;
 - « Bel Air » située boulevard Lambermont 227 à 1030 Bruxelles.
- 1 maison de repos « Résidence Augustin » située chaussée d'Alseberg 305 à 1190 Bruxelles ;

¹ Les opérations sont plus amplement décrites dans les précédents communiqués de presse disponibles sur www.aedifica.be.

² Valorisation des immeubles agréée entre parties permettant de déterminer le nombre d'actions à émettre en cas d'apport en nature, le rapport d'échange (en cas de fusion ou scission) et/ou la valeur des titres acquis (en cas d'acquisition de société).



- 1 maison de repos « Résidence Grange des Champs » située rue Grange des Champs, 140 à 1420 Braine-L'Alleud ;
- 1 immeuble situé avenue de Broqueville, 8 à 1150 Bruxelles ;
- 8 immeubles situés :
 - A l'angle de la rue de l'Armée 3 et avenue de Tervueren 103 à 1040 Bruxelles;
 - Rue des Bataves 71 à 1040 Bruxelles ;
 - Rue Louis Hap 128 à 1040 Bruxelles;
 - Rue Hydraulique 48 à 1210 Bruxelles ;
 - Rue des Cultes 26 à 1000 Bruxelles ;
 - Rue Royale 35 à 1000 Bruxelles ;
 - Chaussée de Waterloo 1360 à 1180 Bruxelles ;
 - Place Jourdan 35 à 1040 Bruxelles ;
- 1 immeuble situé rue Haute 39-51 à 1000 Bruxelles ;
- 1 immeuble abritant le « Klooster Hotel » situé Predikherenstraat 22-23 à 3000 Leuven et une convention cadre pour la réalisation d'une extension ;
- 1 immeuble, le bloc E du Résidence Palace, situé chaussée d'Etterbeek, 62 à 1040 Bruxelles ;
- 5 immeubles situés avenue d'Auderghem 237, 239-241, 266, 272 à 1040 Bruxelles et un site résidentiel à développer situé rue des Platanes 6 à 1040 Bruxelles ;
- 1 immeuble situé avenue Winston Churchill 157 à 1180 Bruxelles.
- 7 immeubles situés :
 - Avenue Vrithoff 125 à 5000 Namur ;
 - Avenue Vrithoff 131-143 à 5000 Namur ;
 - Boulevard de Meuse 80 à 5000 Namur ;
 - Rue Henri Bles 140 à 5000 Namur ;
 - Rue Jomouton 30 à 5000 Namur ;
 - Rue Champêtre 46 à 5000 Namur ;
 - Rue Bara 124-126 à 1070 Bruxelles;
- Immeubles de bureau à convertir en résidentiel¹ situés rue de Livourne 14 et 20-24 à 1050 Bruxelles ;
- 3 maisons de repos situées :
 - Lepelhoekstraat 19 à 9100 Sint Niklaas
 - Steenweg op Aalst 110 à 9200 Dendermonde
 - Schellebellestraat 8 à 8570 Anzegem/Ingoigem
- Complexe immobilier situé Plantin en Moretuslei 107-115 à 2018 Anvers ;

Aedifica a **vendu** 3 immeubles pour un montant total de **1,5 million €** dégageant une plus-value totale de 0,2 million € par rapport à la valeur comptable des immeubles (prix de vente supérieur de 11,4 % par rapport à la valeur d'acquisition). Aedifica a pris la décision de vendre ces immeubles et de réaliser une plus-value vu que ces immeubles étaient considérés comme des investissements non stratégiques à long terme (notamment en raison de leur taille réduite).

¹ Le projet rue de Livourne produira probablement des revenus au cours de l'année 2009.



3.2. Après la clôture au 30 juin 2007

Le 12 juillet 2007, Aedifica a acquis (directement ou indirectement via sa filiale Aedifica Invest) 100% des actions des sociétés ECI SA et SEIMI SA propriétaires des maisons de repos suivantes :

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

La valeur d'acquisition des immeubles utilisée pour déterminer le prix d'acquisition de ces actions s'élève à **35,4 millions €¹**.

Le 24 août 2007, Aedifica a procédé à la réception provisoire de l'immeuble "Résidence Gauguin et Manet" situé rue du Lavoir à Arlon et qui comprend 35 appartements. Le budget alloué à cet investissement s'élève à 5,4 millions €, dont 2,7 millions € sont déjà reconnus dans le bilan au 30 juin 2007 (rubrique « projets de développement »).

4. Perspectives

Le conseil d'administration a procédé à la mise à jour des prévisions pour les exercices 2007/2008 et 2008/2009, après cette première année complète d'activité. Les prévisions établies lors de l'introduction en bourse concernaient en grande partie un portefeuille non encore constitué. Les prévisions actuelles intègrent maintenant le portefeuille tel qu'il existe au 30 juin 2007, en y ajoutant des investissements en espèces de 69 millions €, répartis entre les projets de construction et de rénovation en cours (19 millions €) et les projets d'acquisition hautement probables (50 millions € dont les acquisitions réalisées le 12 juillet 2007 pour 35 millions €).

La mise à jour des prévisions fait apparaître un résultat locatif net pour 2007/2008 bien en avance sur ce qui avait été prévu dans le prospectus d'IPO (grâce au rythme plus rapide de constitution du portefeuille). Cette avance devrait se résorber en 2008/2009. Elle aura un effet favorable sur le résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille des deux exercices. Par contre, les charges financières sont appelées à croître plus fortement que prévu, à la suite de l'effet conjugué de la hausse des taux d'intérêt récemment observée en Europe, et du niveau moyen de dette financière en 2007/2008, qui subit l'impact de la cadence soutenue des investissements.

Aedifica devrait voir le rythme de ses acquisitions ralentir, ce qui permettra au management d'optimiser les revenus du portefeuille existant (notamment par la réduction de la durée moyenne des vacances locatives) et d'améliorer le contrôle des coûts.

Dans ce contexte, le conseil d'administration considère que le dividende par action prévu pour les exercices 2007/2008 et 2008/2009 devrait s'élever respectivement à 1,71 € et 1,80 €.

Après cette première année complète d'activité, Aedifica constate que le marché a bien accueilli sa

¹ Voir communiqué de presse du 12 juillet 2007.



stratégie d'investissement. Cette stratégie d'investissement, diversifiée tant du point de vue géographique et sectoriel, que du type de locataires et de contrats, offre, en effet, à l'actionnaire un investissement « sur mesure » offrant tous les avantages d'un revenu immobilier optimal et un profil de risque limité.

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.

La caractéristique d'Aedifica réside dans sa stratégie : celle-ci consiste à créer un portefeuille équilibré générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values. Pour réaliser son objectif, Aedifica diversifie ses investissements dans le secteur immobilier résidentiel et détient à la fois :

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

Aedifica est cotée sur Eurolist by Euronext Brussels (marché continu) depuis le mois d'octobre 2006.

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
Mobile phone: 32 478 20 92 32
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



Laure le Hardy de Beaulieu
Corporate Communication Officer

Direct tel: 32 2 626 07 74
laure.lehardy@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



Annexes

 1. Compte de résultats consolidé

Exercice clôturé le 30 juin		
(x 1.000 €)	2007	2006*
I. Revenus locatifs	12.383	2.704
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-79	-117
Résultat locatif net	12.304	2.587
IV. Récupération de charges immobilières	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	533	145
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	-533	-172
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-949	0
Résultat immobilier	11.355	2.560
IX. Frais techniques	-850	-265
X. Frais commerciaux	-380	-65
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-127	-36
XII. Frais de gestion immobilière	-423	-15
XIII. Autres charges immobilières	-178	-446
Charges immobilières	-1.958	-827
Résultat d'exploitation des immeubles	9.397	1.733
XIV. Frais généraux	-2.688	-1.158
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	40	30
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	6.749	605
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	151	0
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	1	-15
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	2.123	453
Résultat d'exploitation	9.024	1.043
XIX. Revenus financiers	445	52
XX. Charges d'intérêts	-2.945	-1.144
XXI. Autres charges financières	-286	-112
Résultat financier	-2.786	-1.204
XXII. Produits des participations mises en équivalence	0	0
Résultat avant impôt	6.238	-161
XXIII. Impôts des sociétés	-29	2
XXIV. Exit tax	0	-63
Impôt	-29	-61
Résultat net	6.209	-222
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	6.209	-222
Résultat de base par action (€)	1,92	-0,32
Résultat dilué par action (€)	1,92	-0,32

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



2. Bilan consolidé

<i>Exercice clôturé le 30 juin</i>		
<i>(x 1.000 €)</i>		
ACTIF	2007	2006
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	154	63
C. Immeubles de placement	246.670	109.830
D. Projets de développement	5.451	908
E. Autres immobilisations corporelles	1.935	2.128
F. Actifs financiers non courants	10.926	1.845
G. Créances de location-financement	0	0
H. Participations mises en équivalence	0	0
I. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
J. Actifs d'impôts différés	0	0
Total actifs non courants	266.992	116.630
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	976	299
E. Créances fiscales et autres actifs courants	2.349	2.133
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.377	4.223
G. Comptes de régularisation	549	181
Total actifs courants	7.251	6.836
TOTAL DE L'ACTIF	274.243	123.466



Exercice clôturé le 30 juin
(x 1.000 €)
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF

	2007	2006
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	95.958	40.435
B. Primes d'émission	18.028	0
C. Actions propres	-144	-3.769
D. Réserves	58.099	21.476
E. Résultat*	6.209	-213
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-6.262	-2.772
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	5.498	1.838
H. Ecart de conversion	0	0
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère	177.386	56.995
II. Intérêts minoritaires	2	2
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	177.388	56.997
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	84.538	63.003
C. Autres passifs financiers non courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes non courantes	0	0
E. Autres passifs non courants	0	0
F. Passifs d'impôts différés	0	0
Total des passifs non courants	84.538	63.003
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	49	7
b. Location-financement	1	2
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	2.187	625
b. Autres	8.733	1.887
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	1.347	945
Total des passifs courants	12.317	3.466
TOTAL DU PASSIF	96.855	66.469
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	274.243	123.466



3. Couvertures

3.1. 30 juin 2007

Contrepartie	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Taux de couverture sans marge
Fortis	50.000	2 mai 2006	3	5	3,41%
ING	25.000	1 ^{er} avril 2007	3	10	3,97%
ING	25.000	1 ^{er} octobre 2007	3	5	3,93%
ING ¹	11.000	30 mars 2010	3	32	4,61%
ING ¹	35.400	31 juillet 2007	3	36	4,64%
ING ¹	15.100	31 juillet 2007	3	36	4,64%
TOTAL	161.500				

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

3.2. 5 septembre 2007

Contrepartie	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée (années)	Taux de couverture sans marge
Fortis	50.000	2 mai 2006	3	5	3,41%
ING	25.000	1 ^{er} avril 2007	3	10	3,97%
ING	25.000	1 ^{er} octobre 2007	3	5	3,93%
ING ¹	11.000	30 mars 2010	3	32	4,61%
ING ²	35.400	31 juillet 2007	3	36	4,39%
ING ³	15.000	1 ^{er} janvier 2008	3	10	4,02%
TOTAL	161.400				

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

² Nominal amortissable sur la durée du swap. Aedifica et la banque peuvent liquider anticipativement ces contrats tous les 10 ans. La banque bénéficie en outre d'un call lui permettant d'annuler le swap tous les trimestres à partir du 31 juillet 2017.

³ La banque bénéficie d'un call lui permettant d'annuler le swap tous les trimestres à partir du 1^{er} août 2011.

