

aedifica
The urban way to live

Immeubles résidentiels ou mixtes



Logement des seniors



Aedifica

the urban way to live ...



Immeubles à appartements meublés

Sommaire

	Profil	1
1	Facteurs de risque	2
	1. Risques de marché	2
	2. Risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica	3
	3. Risques financiers	4
2	Chiffes-clés	6
3	Lettre aux actionnaires	8
4	Gouvernance d'entreprise	13
	1. Conseil d'administration	13
	2. Management exécutif	17
	3. "Compliance Officer"	18
5	Rapport de gestion	23
	1. Stratégie	23
	2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2008	24
	3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2008	28
	4. Affectation du résultat	32
	5. Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)	32
	6. Utilisation des instruments financiers	33
	7. Transactions avec les parties liées	35
	8. Participations	35
	9. Recherche et développement	35
	10. Actions propres	35
	11. Perspectives pour 2008/2009	35
	12. Conflits d'intérêts	38
	13. Augmentations de capital effectuées dans le cadre du capital autorisé	38
	14. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (OPA)	38
6	Rapport immobilier	45
	1. Le marché immobilier	45
	2. Portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2008	47
	3. Analyse du portefeuille au 30 juin 2008	51
	4. Equipe de gestion	54
	5. Fiches descriptives des immeubles de placement	61
	6. Rapport des experts	80
7	Aedifica en Bourse	82
	1. Cours et volume	82
	2. Politique de dividende	84
	3. Actionnariat	84
	4. Agenda de l'actionnaire	85
8	Etats financiers	90
9	Documents permanents	138
10	Lexique	150

Aedifica est la principale société belge cotée spécialisée en investissement immobilier résidentiel avec un portefeuille d'immeubles de placement de plus de 344 millions €¹, pour une surface bâtie totale de 175.000 m².

Aedifica se distingue par 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 :

- **Aedifica** détient à la fois :
 - des immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges avec des baux classiques ;
 - des immeubles exploités en appartements meublés situés au cœur de Bruxelles avec des baux à plus court terme ;
 - et des maisons de repos avec des baux emphytéotiques de très longue durée et de caractère *triple net*².
- **Aedifica** cherche à investir :
 - dans des immeubles existants déjà loués ;
 - et dans des projets en état futur d'achèvement à haute valeur ajoutée.

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

Par son statut de sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier), **Aedifica** apporte à l'investisseur une alternative de choix par rapport à l'investissement direct en immobilier résidentiel.

Aedifica entend répondre aux différents besoins de la société en matière de logement urbain. D'où sa devise « **the urban way to live** ».

¹ Immeubles de placement valorisés à la juste valeur.

² Voir lexique.

Aedifica exerce son activité dans un environnement en constante évolution induisant certains risques. La concrétisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats. Ces risques doivent dès lors être pris en compte dans le cadre d'une décision d'investissement.

L'objectif d'Aedifica est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus locatifs stables et récurrents, ainsi qu'un potentiel de plus-values.

Les principaux facteurs de risque auxquels Aedifica est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par le management que par le conseil d'administration, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continueront régulièrement à les adapter si nécessaire.

1. Risques de marché

1.1 Risque économique

Le patrimoine d'Aedifica est situé exclusivement en Belgique et est constitué en majeure partie d'immeubles résidentiels. Au 30 juin 2008, les immeubles de placement d'Aedifica sont composés de 92 biens comprenant 462 appartements non meublés, 192 appartements meublés et 19 maisons de repos comprenant 1.876 lits, pour une surface bâtie totale de 174.738 m². Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 35% immeubles résidentiels ou mixtes, 12% immeubles à appartements meublés, 44% logement des seniors, 9% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) : 66% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 20% en Flandre et 14% en Wallonie.

Etant donné que l'évolution de l'offre et de la demande dans l'immobilier est influencée par la conjoncture économique générale, la dégradation des principaux indicateurs macro-économiques belges est susceptible d'affecter le niveau d'activité et les perspectives de développement d'Aedifica.

Pour limiter ces effets négatifs, Aedifica diversifie ses investissements dans des segments du marché résidentiel qui tendent à évoluer différemment face à la conjoncture économique.

1.2 Risques liés au marché immobilier

Le niveau des loyers, la vacance locative et la valorisation des immeubles sont fortement influencés par l'offre et la demande sur les marchés immobiliers acquisitifs et locatifs.

Pour faire face aux risques liés au marché immobilier, Aedifica poursuit une politique d'investissements diversifiés tant du point de vue géographique que sectoriel, et cela au sein même du marché résidentiel. Chaque segment du marché résidentiel dans lequel Aedifica investit s'adresse à des types de locataires différents, et présente une large diversité en matière de durée des baux (court terme pour les appartements meublés, moyen terme pour les appartements non meublés et long terme pour les maisons de repos).

Aedifica a également l'intention de continuer à élargir son patrimoine afin de réduire le poids de chaque immeuble dans son portefeuille, d'améliorer sa gestion et d'accroître sa marge opérationnelle, en bénéficiant d'économies d'échelle.

1.3 Risque d'inflation

A taux d'intérêt constants, Aedifica est faiblement exposée au risque d'inflation, les loyers étant fréquemment indexés (en fonction de l'évolution de l'indice santé ou de l'indice des prix à la consommation).

Par contre, dans un contexte de hausse des taux d'intérêt nominaux, une inflation faible entraîne une hausse des taux d'intérêt réels, et constitue un risque important se caractérisant par une augmentation des charges financières plus rapide que l'indexation des revenus. Aedifica a pris les mesures nécessaires pour se couvrir contre ce type de risques (voir 3.3 ci-après).

2. Risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica

Le conseil d'administration et l'équipe de management d'Aedifica, conscients des risques liés à la gestion et à la qualité du portefeuille, se sont dotés de critères stricts et clairs en termes d'amélioration et d'optimisation des immeubles, de leur gestion commerciale et technique, ainsi que d'investissement et de désinvestissement, afin de limiter le chômage locatif et de valoriser au mieux le patrimoine d'Aedifica.

2.1 Loyers

La totalité du chiffre d'affaires d'Aedifica est constituée de loyers générés par la location à des tiers (particuliers, sociétés, exploitants de maisons de repos ou d'hôtels). Les défauts de paiement de loyers et la diminution du taux d'occupation des immeubles sont susceptibles d'avoir une incidence négative sur les résultats.

Afin de limiter ce risque, Aedifica mène, sur le marché résidentiel, une politique d'investissements diversifiés, tant du point de vue géographique et sectoriel que du type de locataires visés ou du type de contrats négociés. Dans le secteur du logement des seniors et de l'hôtellerie, par exemple, Aedifica investit dans des contrats à long terme (principalement sous forme de baux emphytéotiques) conclus avec des exploitants professionnels spécialisés, qui génèrent un rendement *triple net*¹ et compensent ainsi une grande part des risques liés aux baux à plus court terme associés aux autres segments de marché.

2.2 Gestion

L'attractivité du portefeuille immobilier d'Aedifica sur le marché locatif ainsi que sa valorisation dépendent de la perception que les locataires ou acquéreurs potentiels ont des immeubles et, notamment, de leur qualité, de leur état d'entretien et de leur sécurité.

C'est pourquoi Aedifica a mis en place sa propre équipe commerciale et marketing pour maintenir un contact direct

avec les locataires et se conformer, dans la mesure du possible, à leurs souhaits et exigences.

Pour la gestion des immeubles non meublés, Aedifica fait appel à des prestataires externes encadrés en permanence par son operations manager. En cas de défaut des gestionnaires, le risque financier pour Aedifica est faible, car les loyers et les provisions pour charges sont directement payés sur des comptes bancaires ouverts au nom d'Aedifica. Les gestionnaires n'ont pas accès aux comptes bancaires recueillant les loyers, tandis que les prélèvements sur les comptes bancaires recueillant les provisions pour charges sont strictement limités.

La gestion de la partie meublée du portefeuille d'Aedifica est internalisée et confiée à une équipe spécialisée. Celle-ci assure une gestion efficace et proactive, limitant le chômage locatif et permettant les contacts directs avec les clients, qui favorisent leur fidélisation et en attirent de nouveaux.

2.3 Qualité et valorisation des immeubles

Aedifica mène une politique d'entretien et de rénovation constante de son portefeuille d'immeubles afin de maintenir, voire d'augmenter, les loyers existants, mais aussi de faciliter la relocation ou la vente de ses actifs immobiliers.

Aedifica acquiert également des projets en état futur d'achèvement, ce qui lui permet de s'assurer de la bonne qualité des immeubles dans une optique à long terme.

Parmi les membres du personnel, un ingénieur architecte est chargé de la gestion de certains projets de construction et de rénovation et de s'assurer de la bonne fin des chantiers confiés à des sociétés spécialisées.

En cas d'acquisition d'un immeuble nécessitant des travaux de rénovation importants, la juste valeur de l'immeuble lors de son entrée dans le patrimoine reflète généralement l'état de l'immeuble avant rénovation. Le coût de la rénovation est prévu dans le plan financier d'Aedifica.

Le risque que les immeubles soient détruits par le feu ou

¹ Voir lexique.

par d'autres calamités est assuré pour une valeur totale de reconstruction de 300,2 millions €¹ au 30 juin 2008. Les polices d'assurance sont souscrites par Aedifica, ou par les exploitants dans le cadre des contrats *triple net*².

3. Risques financiers

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

3.1 Structure de la dette

Au 30 juin 2008, le ratio d'endettement consolidé Aedifica s'élève à 47% (2007 : 35%). 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 de 67 millions €³ à actif constant et de 190 millions €⁴ à actif variable.

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

3.2 Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié, comprenant des institutions internationales de renom. Elle dispose d'une ligne de crédit bancaire de 150 millions € depuis le 29 mai 2006, fournie par quatre banques (*club deal* regroupant Degroof, Fortis, ING et LBLux) pour une durée de 5 ans, utilisable sous forme d'avances à terme fixe à 1, 3 ou 6 mois. Depuis le 29 mai 2008, cette ligne de crédit a été augmentée à concurrence de 60 millions € pour une durée de 3 ans.

Au 30 juin 2008, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 162 millions € (2007 : 85 millions €) sur un total de 210 millions €. Le solde disponible, à savoir 48 millions €, est suffisant pour financer ses besoins à court terme et, sur une période d'approximativement deux ans, les projets existants.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des sicafi, et du type de biens dans lequel Aedifica investit, le risque de non-renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est, sauf imprévu, négligeable, même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, en cas de persistance de l'instabilité que les marchés financiers connaissent actuellement, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes n'est pas à exclure.

3.3 Risque de taux d'intérêt

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

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

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 25 points de base en 2008/2009 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 0,5 million € au 30 juin 2009.

¹ En cela compris le mobilier pour les appartements meublés, et à l'exclusion des terrains.

² Voir lexique.

³ C'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier.

⁴ C'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier.

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

3.4 Risque de change

Aedifica réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Son financement est totalement fourni en euros. Aedifica n'est donc pas soumise à un risque de change.

¹ Voir lexique.

Portefeuille immobilier

	30 juin 2008	30 juin 2007
Superficie totale (m ²)	174 738	128 724
Résidentiel (%)	76,3%	69,5%
Nombre d'appartements non meublés	462	431
Nombre d'appartements meublés	192	183
Nombre de lits (maisons de repos)	1 876	843

Valeur du patrimoine (x 1 000 €)

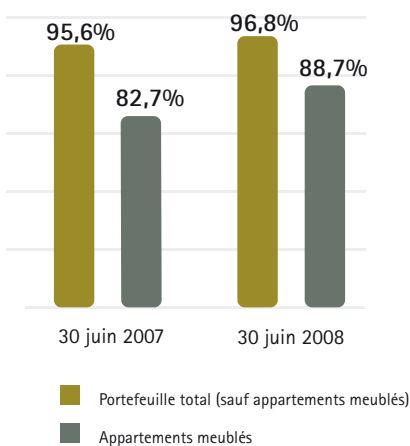
	30 juin 2008					30 juin 2007				
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Total	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Hôtels et autres	Total
Juste valeur	118 767	42 842	150 948	31 510	344 067	112 623	40 123	62 939	30 985	246 670
Proportion	35%	12%	44%	9%	100%	46%	16%	26%	13%	100%
Valeur d'investissement	122 067	44 050	154 722	32 345	353 184	115 794	41 273	64 513	31 815	253 395
Loyers contractuels annuels*	6 464	4 427	8 999	2 055	21 946	6 087	3 823	3 813	2 028	15 752
Rendement brut sur base de la juste valeur (%)**	5,4%	9,5%	6,0%	6,5%	6,3%	5,4%	8,7%	6,1%	6,5%	6,3%
Rendement brut sur base de la valeur d'investissement (%)***	5,3%	9,3%	5,8%	6,4%	6,2%	5,3%	8,5%	5,9%	6,4%	6,1%

* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent aux revenus locatifs du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008 HTVA.

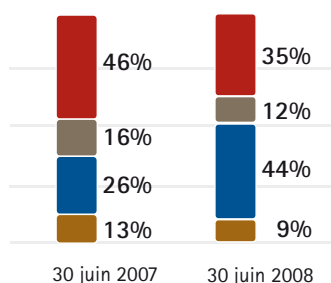
** Sur base de la juste valeur (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois), du goodwill et du mobilier, pour les appartements meublés.

*** Sur base de la valeur d'investissement (valeur expertisée, réévaluée tous les 3 mois), du goodwill et du mobilier, pour les appartements meublés.

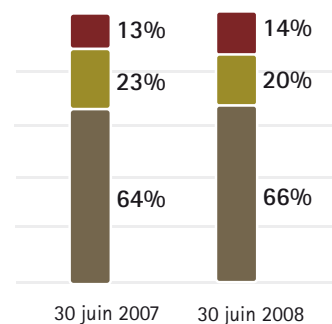
Taux d'occupation



Répartition par secteur d'activité, en juste valeur



Répartition géographique, en juste valeur



Résultats consolidés	30 juin 2008		30 juin 2007
	x 1 000 €	€ par action*	x 1 000 €
Résultat locatif net	19 095	4,37	12 304
Résultat immobilier	17 951	4,11	11 355
Résultat d'exploitation des immeubles	15 123	3,46	9 397
<i>Marge opérationnelle (%)</i>	<i>79,2%</i>		<i>76,4%</i>
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12 997	2,97	6 749
<i>Marge d'exploitation (%)</i>	<i>68,1%</i>		<i>54,9%</i>
Résultat sur portefeuille	6 133	1,40	2 275
Résultat financier + impôts	-4 525	-1,04	-2 815
Résultat net	14 605	3,34	6 209
Résultat net (part du groupe)	14 605	3,34	6 209
Résultat affectable (après plus-values réalisées)	7 897	1,81	3 881
Dividende brut	7 471	1,71	5 484
Dividende net	7 471	1,71	5 484

* 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 en fin d'exercice.

Bilan consolidé	30 juin 2008		30 juin 2007
	x 1 000 €	€ par action*	x 1 000 €
Immeubles de placement (juste valeur)	344 067	77,55	246 670
Autres actifs	23 827	5,37	27 573
Total des actifs	367 894	82,92	274 243
Capitaux propres	193 909	43,71	177 388
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	172 524	38,89	95 508
Autres passifs	1 461	0,33	1 347
Total des capitaux propres et du passif	367 894	82,92	274 243
<i>Ratio d'endettement (%)</i>	<i>47%</i>		<i>35%</i>

* Nombre d'actions ordinaires en circulation.

Valeur d'actif net par action (en €)	30 juin 2008	30 juin 2007
Sur base de la juste valeur	43,71	41,5
Sur base de la valeur d'investissement	45,76	43,0

Nombre d'actions	30 juin 2008	30 juin 2007
Nombre d'actions ordinaires en circulation*	4 436 668	4 273 476
Nombre total d'actions**	4 438 918	4 275 726
Nombre total d'actions cotées en Bourse	4 275 726	3 656 205
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	4 368 894	3 240 446
Nombre de droits au dividende***	4 368 894	3 707 562

* Après déduction des actions propres.

** Sur les 4.438.918 actions, 4.275.726 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels. Les 163.192 restantes seront admises à la cotation après le détachement du coupon n°2 relatif à l'exercice 2007/2008, qui aura lieu en octobre 2008. Elles ont droit au dividende *pro rata temporis* à partir du 30 novembre 2007. De plus, 77.343 actions émises le 30 juillet 2008 seront admises à la cotation après le détachement du coupon n°3 relatif à l'exercice 2008/2009, qui aura lieu en octobre 2009.

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

Chers actionnaires,

La deuxième année complète d'activité d'Aedifica vient de se clôturer. Elle marque une étape importante dans le développement de son patrimoine et dans l'affirmation de la pertinence de son « *business model* ». La société est clairement sortie de sa phase de constitution et de démarrage.

Aedifica a fait croître son portefeuille immobilier de près de 100 millions € depuis le 30 juin 2007, ce qui représente une croissance de l'ordre de 40%. L'objectif de 300 millions € investis pour le 30 juin 2009, fixé lors de l'introduction en Bourse en octobre 2006, est déjà largement dépassé. Les loyers contractuels atteignent 22 millions €, contre 16 millions € à la clôture de l'exercice précédent. Les taux d'occupation, déjà très élevés, se sont encore améliorés. La marge d'exploitation a atteint, à 68%, l'objectif que nous nous étions fixés. Au cours de l'exercice, la durée moyenne des baux est passée de 12 à 16 ans, grâce aux investissements importants réalisés dans le secteur du logement des seniors. Après avoir conclu des opérations significatives avec les groupes Medibelge et Senior Living Group, Aedifica possède 19 maisons de repos au 30 juin 2008 (contre 9 à la fin de l'exercice précédent) représentant 44% de son patrimoine, qui génèrent des revenus « *triple net* » à très long terme, indexés et récurrents, compensant une grande part des incertitudes associées aux baux résidentiels à plus court terme. Si l'on tient compte des 2 maisons de repos acquises le 30 juillet 2008 et exploitées par le groupe Armonea, ce ne sont pas moins de 21 maisons de repos qui constituent le secteur du logement des seniors chez Aedifica. Et cela sans mentionner les projets de construction et d'extension dans ce domaine... Le dynamisme des équipes de la sicafi se distingue aussi dans les autres secteurs : pour preuve, la commercialisation des 35 appartements de l'immeuble résidentiel à Arlon réceptionné le 24 août

2007, qui a été totalement réalisée en quelques semaines, ou encore l'excellente performance du secteur des appartements meublés, qui a pu directement absorber une augmentation de 5% du nombre d'appartements en faisant croître concomitamment son taux d'occupation et ses tarifs. Les plus-values dégagées par la sicafi sur son patrimoine, bien que principalement non réalisées, totalisent plus de 6 millions € et illustrent la pertinence de sa stratégie. Celle-ci fut soutenue au mois de mai par l'ouverture d'une nouvelle ligne de crédit bancaire de 60 millions € (qui s'ajoute à la ligne de crédit de 150 millions € mise en place deux ans plus tôt), étape importante s'il en est dans le contexte actuel d'instabilité des marchés financiers et de resserrement des conditions de crédit. Les couvertures mises en place ont permis de neutraliser la hausse des taux d'intérêt observée sur les marchés financiers, en générant des revenus « *cash* » de 0,9 million €, maintenant inchangé le taux d'intérêt moyen payé par la sicafi sur son endettement bancaire.

Les réalisations de l'exercice se traduisent dans le résultat affectable, qui atteint 7,9 millions € et qui a plus que doublé en un an, dépassant nos propres prévisions. Ceci représente 1,81 € par action, contre 1,05 € l'année passée (soit une hausse de 72% tenant compte de la croissance du nombre moyen d'actions). Le résultat net, établi selon les normes IFRS et incorporant donc les plus-values non réalisées et l'impact non-cash de la valorisation des instruments de couverture de la dette financière à leur juste valeur, s'élève quant à lui à 14,6 millions €, en hausse de 135%, représentant 3,34 € par action, contre 1,92 € l'année passée.

Les investissements de l'exercice se sont pleinement inscrits dans la stratégie élaborée pour Aedifica : la diversification dans ses trois secteurs d'activité stratégiques (les immeubles résidentiels ou mixtes dans les centres urbains, les

immeubles à appartements meublés et le logement des seniors) lui permet de s'adapter aux opportunités de marché et à l'évolution de la conjoncture économique. Le poids relatif de chaque pôle peut donc varier d'une année à l'autre en fonction des circonstances, comme illustré au cours de l'exercice 2007/2008 durant lequel le secteur du logement des seniors est devenu majoritaire dans le portefeuille immobilier d'Aedifica. Compte tenu de l'environnement macro-économique dans lequel le monde évolue depuis un an maintenant, et de l'état prévisible du marché immobilier et des marchés financiers au cours des prochains mois, Aedifica continuera à appliquer la même politique qu'au cours de l'exercice 2007/2008. Elle poursuivra l'amélioration de la marge d'exploitation du portefeuille existant, l'exécution des différents projets d'une valeur totale de 45 millions € (courant jusqu'en 2011) pour lesquels des accords ont déjà été conclus, et l'étude de nouveaux dossiers d'investissement fournissant des rendements locatifs nets compatibles avec le niveau actuellement élevé des taux d'intérêt.

Les opportunités d'investissement ne manquent pas. Aedifica est reconnue comme un partenaire professionnel de premier plan par le marché immobilier, et plus spécifiquement sur le segment du logement des seniors ; les offres spontanées affluent. Toutes sont analysées à l'aune de critères d'investissement très sélectifs. Le rythme de croissance du patrimoine d'Aedifica dépendra cependant grandement de la rentabilité des nouveaux projets d'investissement et des moyens financiers additionnels que la sicafi pourra récolter.

La décote actuelle du titre Aedifica par rapport à sa valeur intrinsèque (qu'elle soit calculée en « juste valeur » ou en « valeur d'investissement ») nous apparaît comme une source

potentielle de plus-values à moyen terme. Cette décote, apparue au cours de l'exercice et touchant Aedifica comme d'autres sicafi, nous semble exagérée pour une entreprise investissant dans des actifs peu risqués, idéalement situés dans un marché immobilier belge beaucoup plus stable que les marchés étrangers qui font régulièrement la une des journaux, et bénéficiant d'une excellente visibilité tant de ses revenus locatifs (grâce aux baux à très long terme relatifs aux maisons de repos mais aussi aux hôtels) que de ses charges d'intérêt (vu la couverture quasiment parfaite de son endettement).

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 1,71 € par action, en hausse de 16% par rapport au dividende précédent, représentant un rendement net de 4,6% par rapport au cours de Bourse du 3 septembre 2008. Confiant dans l'évolution future du résultat affectable d'Aedifica qui devrait s'inscrire en hausse par rapport aux prévisions formulées dans le rapport annuel précédent pour l'exercice 2008/2009 et atteindre 1,85 € par action, le conseil d'administration confirme sa prévision de dividende de 1,80 € par action pour l'exercice 2008/2009.

Enfin, le conseil d'administration tient ici à féliciter chaleureusement les équipes de la sicafi pour leur enthousiasme, leur performance et leurs réalisations passées et à venir.

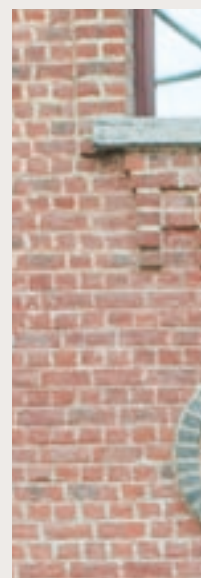
Stefaan Gielens
Chief Executive Officer

Jean-Louis Duplat
Président du
conseil d'administration



Complexe Louise 331-333

Aedifica se distingue par sa stratégie qui consiste à créer un portefeuille équilibré générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.



Louise 331 - Siège social d'Aedifica





Louise 331 - Siège social d'Aedifica

Corporate

Corporate

Aedifica s'inspire des deux tendances de fond que sont le retour en ville et le vieillissement de la population.



Louise 331 - Siège social d'Aedifica



Louise 331 - Siège social d'Aedifica



Louise 331 - Siège social d'Aedifica

Corporate

Aedifica entend répondre aux différents besoins en matière de logement urbain.

D'où sa devise "the urban way to live".



Louise 331 - Siège social d'Aedifica



Louise 331 - Siège social d'Aedifica

4

Gouvernance d'entreprise

Aedifica est une **société anonyme de droit belge** agréée en tant que sicafi par la CBFA depuis le 8 décembre 2005. Elle a pour objet principal le placement collectif de moyens financiers du public en biens immobiliers. Sa politique d'investissement se concentre principalement sur le marché immobilier résidentiel belge.

Aedifica adhère aux **principes du Code belge de gouvernance d'entreprise** publié le 9 décembre 2004, tout en prenant en considération les spécificités de la société. Aedifica se conforme dès lors aux recommandations du Code selon le principe « appliquer ou expliquer ».

La Charte de gouvernance d'entreprise a été établie par le conseil d'administration d'Aedifica et vise à fournir une information complète concernant les règles de gouvernance applicables au sein de la société. Elle est disponible dans sa totalité sur le site internet d'Aedifica (www.aedifica.be).

1. Conseil d'administration

1.1 Composition

Au 30 juin 2008, Aedifica est administrée par un conseil d'administration composé de 9 membres, dont 3 indépendants, au sens du Code des sociétés et de l'annexe A du Code belge de gouvernance d'entreprise.

Durant l'exercice 2007/2008, le conseil d'administration s'est réuni 10 fois pour discuter des points principaux suivants :

- reporting opérationnel et financier
- politique de communication
- politique d'investissement
- analyse et approbation de dossiers d'investissements introduits par le management
- organisation interne de la sicafi
- préparation des assemblées générales
- reporting des comités
- composition du conseil d'administration et évaluation de son fonctionnement
- établissement des trading update, des déclarations intermédiaires et des rapports semestriels et annuels
- analyse et approbation du business plan, des budgets et des prévisions
- établissement des rapports spéciaux du conseil d'administration dans le cadre d'opérations de fusion, scission et apport en nature.

Les administrateurs sont nommés pour 3 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires, et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.



De gauche à droite : Madame Galila Barzilai Hollander, Monsieur Pierre Iserbyt, Monsieur Stefaan Gielens, Monsieur Jean-Louis Duplat, Monsieur Jean Kotarakos, Monsieur Jacques Blanpain, Madame Brigitte Gouder de Beauregard, Madame Adeline Simont. (Monsieur André Masset ne figure pas sur cette photo)

Monsieur Jean-Louis Duplat

Président -

Administrateur indépendant



Belge - 30.05.1937

32, avenue des Erables -

1640 Rhode-Saint-Genèse

Fin du mandat : Octobre 2008

Autres mandats ou fonctions actuels :

Président du Conseil d'administration de Portolani SA
- Président de la Fondation d'intérêt public Child Focus -
Administrateur d'Omega-Pharma SA et du réseau hospitalier
CHIREC ASBL - Membre du « Proxy-voting committee » Dexia
Asset Management - Membre du « Strategic committee » du
groupe néerlandais-belge Bencis.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et
parcours professionnel : Administrateur de Brantano -
Président du Conseil d'administration de Vooruitzicht SA
(jusqu'en juin 2005) - Président honoraire de la Commission
Bancaire et Financière et du Tribunal de Commerce de
Bruxelles.

Monsieur Stefaan Gielens

Administrateur délégué - Chief Executive Officer -



Management exécutif

Belge - 21.10.1965

331-333, avenue Louise - 1050 Bruxelles

Fin du mandat : Octobre 2009

Autres mandats ou fonctions actuels : CEO

de Aedifica SA - Administrateur d'Aedifica Invest SA -
Administrateur d'Aedifica Invest Brugge SA - Représentant
permanent d'Aedifica qui a le mandat d'administrateur des
sociétés Au Bon Vieux Temps SA, Clavan SA, Aux Deux Parcs
SA, Séniorie Mélopée SA et Senior Service Evere SA, et qui a
le mandat de gérant pour les sociétés L'Air du Temps SPRL,
Christiaens SPRL, Peeters SPRL et Ter Wolf SPRL.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et
parcours professionnel : Administrateur délégué de
Almafin Real Estate SA et Almafin Real Estate Services SA -
Administrateur de I&V SA, Ring SA, ECI SA, SEIMI SA, Biprop
SA, Celestimmo SA, Distienen SA, FM-A Invest SA, General
Building Leasing SA, Imfina SA, Immo Arenberg SA, Immo
Genk-Zuid SA, Immo-Duo SA, Immo-Prim SA, Immo-Quinto
SA, Immo-Tetra SA, Immo-Tres SA, Immocert T'Serclaes
SA, Immolease-Trust SA, Origo Belgium SA, Orim SA, SM
Berchem SA, SM Vilvoorde SA, Trelo SA, Trustimmo SA, VGM
Dorlick SA, VGM Manhattan-Kruisvaarten SA et Weyveldmij

SA - Administrateur des sociétés de droit néerlandais Dala
Beheer, Dala Property Holding III, Dala XV, Dala XX, Sicalis
et de la société de droit français Almaloisir Et Immobilier -
Plusieurs fonctions au sein de diverses sociétés du groupe
KBC - Avocat au Barreau de Bruxelles.

Madame Adeline Simont

Administrateur -

Fondateur



Belge - 16.01.1960

36, Ancien Dieweg - 1180 Bruxelles

Fin du mandat : Octobre 2008

Autres mandats ou fonctions actuels :

Administrateur délégué de Degroof Corporate

Finance SA - Administrateur de Andel SA (Groupe Martin's
Hotels) - Administrateur d'Aedifica Invest - Administrateur
d'Aedifica Invest Brugge SA, Au Bon Vieux Temps SA, Clavan
SA, Aux Deux Parcs SA, Séniorie Mélopée SA et Senior
Service Evere SA.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et
parcours professionnel : Administrateur de I&V SA, Ring SA,
ECI SA et SEIMI SA - Associated Weavers International SA -
Plusieurs fonctions au sein de la Banque Degroof SA dans
le département Corporate Finance & Investment Banking et
avant cela dans le département Crédit.



**Serdiser SCA représentée par Monsieur
Pierre Iserbytt**

Administrateur indépendant

R.P.M. 0478.945.121

Siège social de la société : 34, rue du

Château d'Eau - 1180 Bruxelles

Adresse de correspondance : c/o Foruminvest

SA, 360, Boulevard du Souverain - 1160 Bruxelles

Fin du mandat : Octobre 2009

Autres mandats ou fonctions actuels de la société :

Administrateur de Foruminvest SA - Administrateur de
Shopping Center Management Services SA, de De Vlier,
de Mons-Rénovation, de Mons-Revitalisation et de
Mons-Appui. Mandats de la société exercés au cours des
5 dernières années : Administrateur de Foruminvest SA -
Administrateur de Shopping Center Management Services SA,
de De Vlier, de Mons-Rénovation, de Mons-Revitalisation et
de Mons-Appui.

Autres mandats ou fonctions actuels de la personne
physique : Administrateur du Centre d'Art Contemporain

Wiels SA, de Pandenfonds Kortrijk et du BID (Business Improvement District) à Courtrai.

Mandats de la personne physique exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur délégué de GIB Immo – Managing Director de Redevo.

Re-Invest SA représentée par Madame Brigitte Gouder de Beauregard



Administrateur indépendant

R.P.M. 0436.020.344

34, avenue Saturne – 1180 Bruxelles

Fin du mandat : Octobre 2009

Mandats ou fonctions actuels de la société : Directeur Général des sociétés françaises suivantes : sas Carré 92, sas Louvresses Development 1, sas Louvresses Development 2.

Mandats de la société exercés au cours des 5 dernières années : Directeur Général des sociétés françaises suivantes : sas Carré 92, sas Louvresses Development 1, sas Louvresses Development 2.

Mandats ou fonctions actuels de la personne physique : Administrateur de l'ASBL Musée de l'Europe.

Mandats de la personne physique exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de l'ASBL Musée de l'Europe – Consultant en développement immobilier auprès de Fortis Real Estate Development et Fortis Real Estate Asset Management – Administrateur Directeur de la Compagnie Immobilière de Belgique.

Services et Promotion de Lasne SA représentée par Monsieur Jacques Blanpain



Administrateur représentant les actionnaires

R.P.M. 0427.291.631

30, Clé des Champs – 1380 Lasne

Fin du mandat : Octobre 2008

Autres mandats ou fonctions actuels de la société : /

Mandats de la société exercés au cours des 5 dernières années : /

Autres mandats ou fonctions actuels de la personne physique : Administrateur délégué de Services et Promotion de Lasne – Administrateur délégué de Blanpain Distribution SA et Chrono Euro Diffusion SA.

Mandats de la personne physique exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de Longchamp Libertas SA, Le Manoir SA, Olphi SA, Emmabe SA, Bertimo SA, Services et Promotion de la Vallée SA.

Madame Galila Barzilaï Hollander

Administrateur représentant les actionnaires



Belge et israélienne – 13.01.1949

65A, chemin de Bas Ransbeck – 1380 Ohain

Fin du mandat : Octobre 2008

Autres mandats ou fonctions actuels :

Administrateur délégué de Hôtel Siru SA, Mat

LMB SA et Monlogis SA – Administrateur et administrateur délégué de Association Révolution SA – Gérante de E.I.C.C. SPRL et L'Héritage SPRL.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : /

Monsieur André Masset

Administrateur représentant les actionnaires



Belge – 23.06.1946

12, place du Dr. Schweitzer – 1082 Bruxelles

Fin du mandat : Octobre 2009

Autres mandats ou fonctions actuels :

Administrateur de New Philip SA – Gérant de Château Chenois SPRL.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et parcours professionnel : Administrateur de Château Chenois SA, Société de Promotion et de Gestion Immobilière et Mobilière SA, SA Résidence du Golf, SA Parc Palace.

Nouvelle nomination par cooptation durant l'exercice

La nomination de Monsieur Jean Kotarakos en qualité d'administrateur de la société a été approuvée le 3 juin 2008 par la Commission bancaire, financière et des assurances.

L'assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2008 a approuvé la nomination définitive de Monsieur Jean Kotarakos en qualité d'administrateur, lequel avait été nommé provisoirement par décision du conseil d'administration du 21 avril 2008, en remplacement de GVA Finance, administrateur démissionnaire.

Le mandat de Monsieur Jean Kotarakos est exercé à titre gratuit.

Monsieur Jean Kotarakos
CFO (Directeur financier) –

Management exécutif



Belge – 20.02.1973
331-333, avenue Louise – 1050 Bruxelles
Fin du mandat : Octobre 2010
Autres mandats ou fonctions actuels : CFO
d'Aedifica SA, administrateur d'Aedifica Invest

SA, Aedifica Invest Brugge SA, Au Bon Vieux Temps SA,
Clavan SA, Aux Deux Parcs SA, Séniorie Mélopée SA et Senior
Service Evere SA.

Mandats exercés au cours des 5 dernières années et
parcours professionnel : Administrateur de I&V SA, Ring
SA, ECI SA, SEIMI SA, SA D'Ieteren Lease NV et Lease
Management SA - Finance and Quality Manager SA D'Ieteren
Lease NV - Responsable Consolidation Et Corporate Planning
SA D'Ieteren NV - Auditeur KPMG.

Mandat terminé durant l'exercice

GVA Finance SCA représentée par

Monsieur Marc Charles

Administrateur – Fondateur

R.P.M. 0877.018.669

130/8, chaussée de La Hulpe – 1000 Bruxelles

Fin du mandat : 20 décembre 2007

Autres mandats ou fonctions actuels de la société : /

Mandats de la société exercés au cours des 5 dernières
années : Administrateur d'Aedifica SA et d'Aedifica Invest SA.

Autres mandats ou fonctions actuels de la personne
physique : Administrateur de Grimley SA – Associé gérant
de GVA Finance SCA (co-promoteur de la sicafi Aedifica)

- Gérant de MC Consulting Et Investment SPRL (société
de management) - Plusieurs autres mandats en qualité

d'administrateur délégué et d'administrateur dans des
sociétés immobilières (Immobilier St Job SA et Immobilier
du Château d'Or SA) et des sociétés actives dans la gestion
immobilière pour compte de tiers Et dans le syndic (La Gestion
d'Immeubles SA, Jicéco SA, GVA Asset Management SA).

Mandats de la personne physique exercés au cours des
5 dernières années et parcours professionnel : Plusieurs
fonctions au sein du groupe Fortis, principalement au niveau
des activités de Corporate Et Investment Banking et de
Corporate Finance – Manager financier et administratif dans
la filiale belge du groupe MAB (promoteur immobilier).

1.2 Rémunération du conseil d'administration

La rémunération des membres non exécutifs du conseil
d'administration s'établit comme suit :

- un montant fixe par an :
 - de 12.000 € HTVA pour le président ;
 - de 10.000 € HTVA pour les autres administrateurs non
exécutifs ;
- un jeton de présence à chaque réunion dont le montant
est fixé à 750 € HTVA.

Pour l'exercice 2007/2008, les membres du conseil
d'administration percevront un montant total de 116.000 €.

1.3 Comités du conseil d'administration

Le conseil d'administration a créé en son sein trois comités
spécialisés : le comité d'audit, le comité de nomination et
de rémunération et le comité d'investissement, ayant pour
mission de l'assister et de le conseiller dans les domaines
qu'ils traitent. Ces comités n'ont pas de pouvoir décisionnel
mais ils ont un caractère consultatif et rapportent au conseil
d'administration, qui prend ensuite les décisions.

1.3.1 Comité d'audit

Le comité d'audit se compose de 3 administrateurs dont 2
administrateurs indépendants, à savoir :

Re-Invest SA, représentée	Président du comité
par Madame Brigitte	Administrateur indépendant
Gouder de Beauregard	
Monsieur Jean-Louis Duplat	Administrateur indépendant
Madame Adeline Simont	Administrateur

Durant l'exercice 2007/2008, le comité s'est réuni 5 fois.
Dans le cadre de sa mission de veiller à l'exactitude et à la
sincérité du reporting des comptes annuels et semestriels
d'Aedifica, et à la qualité du contrôle interne et externe et
de l'information délivrée aux actionnaires et au marché, les
points suivants ont été abordés :

- revue trimestrielle des comptes ;
- suivi des recommandations formulées par le réviseur ;
- examen avec le management des procédures internes de
gestion et de délégations de pouvoirs ;
- procédure de renouvellement du mandat du commissaire.

1.3.2 Comité de nomination et de rémunération

Le comité de nomination et de rémunération se compose de 3 administrateurs indépendants, à savoir :

Serdiser SCA représentée par Monsieur Pierre Iserbyt	Président du comité Administrateur indépendant
Re-Invest SA, représentée par Madame Brigitte Gouder de Beaugard	Administrateur indépendant
Madame Adeline Simont	Administrateur (depuis le 30 juin 2008)

GVA Finance SCA, représentée par Monsieur Marc Charles, administrateur, a été membre du comité jusqu'au 20 décembre 2007.

Durant l'exercice 2007/2008, le comité s'est réuni 4 fois¹ pour discuter des points principaux suivants :

- politique en ce qui concerne la nomination de nouveaux administrateurs et le renouvellement du mandat de certains d'entre eux ;
- examen avec le management des procédures internes de gestion et de délégation de pouvoirs ;
- évaluation du management et rémunération variable pour l'exercice clôturé au 30 juin 2007 ;
- évaluation du fonctionnement du conseil d'administration.

1.3.3 Comité d'investissement

Le comité d'investissement a été instauré par décision du conseil d'administration du 18 février 2008 et s'est réuni pour la première fois le 2 avril 2008. Il se compose du management exécutif et de 4 autres administrateurs dont 2 administrateurs indépendants et 2 administrateurs représentant les actionnaires, à savoir :

Serdiser SCA représentée par Monsieur Pierre Iserbyt	Président du comité Administrateur indépendant
Re-Invest SA, représentée par Madame Brigitte Gouder de Beaugard	Administrateur indépendant
Services et Promotion de Lasne SA représentée par Monsieur Jacques Blanpain	Administrateur représentant les actionnaires
Madame Galila Barzilai Hollander	Administrateur représentant les actionnaires

Durant l'exercice 2007/2008, le comité s'est réuni 2 fois pour évaluer des opportunités d'investissement. En outre, de nombreux échanges (électroniques ou téléphoniques) ont eu lieu entre les membres du comité lorsque l'organisation d'une réunion formelle ne se justifiait pas.

1.4 Rémunération des comités du conseil d'administration

Les membres des comités d'audit et de nomination et de rémunération perçoivent un jeton de présence à chaque réunion dont le montant est fixé à 700 € HTVA. Pour l'exercice 2007/2008, ils percevront un montant total de 21.250 €. Les membres du comité d'investissement ne perçoivent aucune rémunération.

2. Management exécutif

2.1 Composition

Le conseil d'administration n'a pas opté pour la création d'un comité de direction au sens du Code des sociétés. Au 30 juin 2008, le management exécutif est composé de Monsieur Stefaan Gielens, CEO, et de Monsieur Jean Kotarakos, CFO.

Conformément à l'article 38 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, le CEO et le CFO sont en charge de la gestion journalière de la société ainsi que de la représentation conjointe de la société dans le cadre de cette gestion. Ils rendent compte de leur gestion au conseil d'administration.

2.2 Rémunération

La rémunération des membres du management exécutif est composée des éléments suivants : la rémunération fixe, la rémunération variable et le plan de pension (assurance groupe à contributions définies).

La société met à leur disposition un véhicule de société dont la charge annuelle pour la société a représenté (carburant compris) 13.000 € HTVA dans le cas du CEO et 10.500 € HTVA dans le cas du CFO.

¹ Dont deux fois au cours de la période du 20 décembre 2007 au 30 juin 2008 pendant laquelle le comité n'était composé que de deux membres.

Rémunération totale pour l'exercice 2007/2008 (en €)

	Stefaan Gielens – CEO	Jean Kotarakos – CFO	Total
Rémunération fixe	232 842	150 000	382 842
Rémunération variable	46 568	30 000	76 568
Assurance groupe	27 110	19 292	46 402
Total	306 520	199 292	505 812

Les frais exposés en matière de couverture médicale se sont élevés à 4.000 € tant pour le CEO que pour le CFO.

La rémunération variable pour des membres du management exécutif s'élève à :

- Pour l'exercice 2007/2008 : un bonus (brut) individuel maximum de 20% de la rémunération annuelle (brute – hors avantages divers et plan de pension) qui dépendra des deux critères suivants :
 - 60% liés au résultat distribuable par action ;
 - 40% liés à l'appréciation globale.
- Pour l'exercice 2008/2009 : un bonus (brut) individuel maximum de 25% de la rémunération annuelle (brute – hors avantages divers et plan de pension) qui dépendra des deux critères suivants :
 - 50% liés au résultat distribuable par action ;
 - 50% liés à l'appréciation globale, dont la recherche de nouveaux investissements sera un élément déterminant.
- Pour les exercices suivants, ces critères d'attribution seront sujets à révision par le conseil d'administration sur avis du comité de nomination et de rémunération.

3. “Compliance Officer”

Conformément à l'annexe B du Code belge de gouvernance d'entreprise, Monsieur Jean Kotarakos, CFO, exerce en outre la fonction de *compliance officer*. Celui-ci a notamment pour mission d'assurer le suivi du respect des règles portant sur les obligations de conduite et de déclaration relatives aux transactions sur les actions de la société, effectuées pour compte propre par des administrateurs et d'autres personnes désignées par ceux-ci, afin de réduire le risque d'abus de marché par délit d'initié.

3.1 Supervision des transactions effectuées sur les actions Aedifica

Le *compliance officer* établit et tient à jour les listes des personnes disposant d'informations dont elles savent ou devraient savoir qu'elles constituent des informations privilégiées. Il s'assure que les personnes en question sont informées de leur présence sur cette liste.

De plus, il veille à la définition, par le conseil d'administration, des périodes dites « périodes fermées », pendant lesquelles les transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica sont prohibées pour les dirigeants d'Aedifica et pour toute personne reprise sur les listes mentionnées ci-dessus, ainsi que pour toute personne qui leur est étroitement liée. Les périodes fermées sont les suivantes :

- (a) du lendemain de la date de clôture annuelle ou semestrielle au jour de la publication des résultats annuels et semestriels ;
- (b) le mois précédant la publication des déclarations intermédiaires trimestrielles ;
- (c) toute période pendant laquelle des informations privilégiées sont connues.

3.2 Restrictions affectant les transactions réalisées par des dirigeants

Les dirigeants ayant l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica doivent en aviser par écrit (fax, e-mail) le *compliance officer* au moins 48 heures avant la réalisation des transactions. Le *compliance officer* qui a l'intention de réaliser des transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés de la société doit en aviser par écrit (fax, e-mail) le président du conseil d'administration au moins 48 heures avant la réalisation des transactions. Les dirigeants doivent confirmer la réalisation des transactions dans les 5 jours ouvrables suivant celle-ci.

Les dirigeants doivent notifier à la CBFA les transactions effectuées pour leur compte propre et portant sur les actions de la société. L'obligation de notification doit être rencontrée au plus tard dans les 5 jours ouvrables suivant l'exécution des transactions.

Immeubles résidentiels ou mixtes



Aedifica investit dans des immeubles résidentiels ou mixtes situés dans les quartiers animés, centraux et facilement accessibles des principales villes belges.





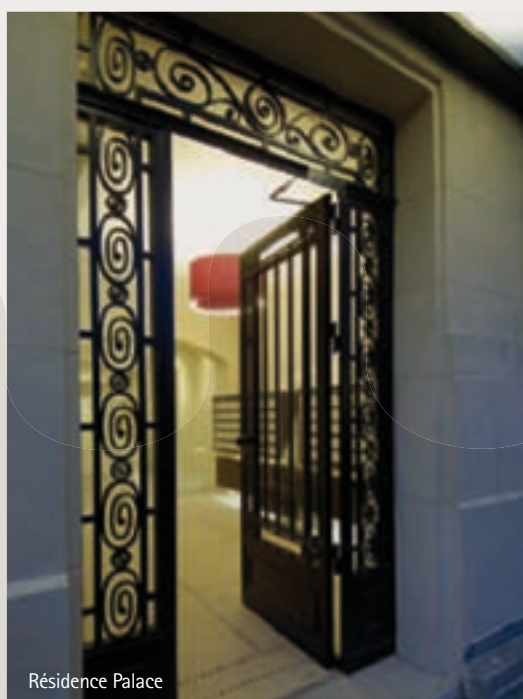
Aedifica s'intéresse principalement
aux immeubles neufs
et suffisamment grands qui
garantissent une bonne rentabilité.



Résidence Gauguin et Manet

Immeubles résidentiels ou mixtes

Résidentiels ou mixtes



Résidence Palace



Lombard 32



Résidentiels ou mixtes

Aedifica cherche aussi à investir dans des projets en état futur d'achèvement à haute valeur ajoutée.



5

Rapport de gestion

1. Stratégie

1.1. Diversification dans sa spécialisation

Aedifica se profile comme **la principale société cotée belge spécialisée en immobilier résidentiel**.

Aedifica a pour objectif la création d'un portefeuille équilibré d'immeubles résidentiels générant des revenus récurrents stables tout en offrant un potentiel important de plus-values. Elle s'inspire des deux tendances de fond que sont le retour en ville et le vieillissement de la population.

Pour réaliser son objectif, Aedifica a identifié trois pôles stratégiques dans lesquels elle concentre ses investissements : les immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges, les immeubles à appartements meublés situés à Bruxelles et le logement des seniors. La diversification recherchée par Aedifica s'articule autour de ces **trois pôles stratégiques**, qui permettent d'adapter la politique d'investissement en fonction des opportunités de marché et de l'évolution de la conjoncture économique. Le poids relatif de chaque pôle stratégique peut donc varier d'une année à l'autre en fonction des circonstances.

a. Les immeubles résidentiels ou mixtes

Dans ce marché résidentiel « classique », Aedifica recherche des immeubles à appartements, de préférence sans copropriété, situés dans les quartiers animés, centraux et facilement accessibles des principales villes du pays. Ces investissements sont réalisés de deux façons :

L'acquisition d'immeubles existants

Aedifica s'intéresse principalement aux immeubles neufs et suffisamment grands qui garantissent une bonne rentabilité. Majoritairement résidentiels, ils peuvent cependant comporter une partie de bureaux ou de surfaces commerciales puisqu'ils sont situés dans des zones qui privilégient la mixité. Aedifica acquiert également des patrimoines immobiliers entiers pour n'en conserver ensuite que les biens s'inscrivant parfaitement dans sa stratégie.

La construction d'immeubles

Aedifica peut agir en amont, en investissant dans des

projets en état futur d'achèvement, afin de bénéficier pleinement de leur rendement et de s'assurer de la qualité des biens.

Aedifica souhaite aussi participer à des partenariats avec les institutions publiques pour développer des logements moyens et/ou sociaux. Ces partenariats se matérialiseraient par la conclusion de contrats à long terme.

Ce pôle stratégique des immeubles résidentiels ou mixtes en centre-ville apporte un potentiel important de plus-value.

b. Les immeubles à appartements meublés

Dans le marché des appartements meublés, Aedifica sélectionne des immeubles situés à Bruxelles, dans les quartiers cotés de la capitale, particulièrement appréciés des expatriés et des hommes d'affaires. En effet, ce type de logement touche principalement une clientèle internationale et professionnelle qui recherche un logement confortable, facilitant le séjour. Ce type de clientèle et les contrats souvent de plus courte durée favorisent la diversification au niveau des locataires et permettent de générer des rendements plus intéressants.

c. Le logement des seniors

La professionnalisation et la consolidation de ce marché est en plein essor, et Aedifica y participe activement comme acquéreur de bâtiments, notamment à travers des opérations de *sale and rent back*. Aedifica négocie en effet des contrats à long terme (principalement sous forme de baux emphytéotiques) avec des exploitants professionnels et spécialisés. Ces investissements fournissent un rendement *triple net*¹, tous les frais étant à charge des exploitants. Le caractère prévisible de ces contrats compense donc une grande part des risques liés à la location d'appartements à plus court terme, notamment en ce qui concerne la fluctuation du taux d'occupation. En tant qu'investisseur immobilier, Aedifica répond à la fois aux attentes des opérateurs mais aussi à la demande grandissante des personnes âgées, liée à l'évolution démographique.

Le marché du logement des seniors génère pour Aedifica des revenus récurrents stables et nécessaires pour assurer la distribution du dividende et lui permet d'atteindre rapidement une taille plus importante.

¹ Voir lexique.

d. Hôtels et autres

Aedifica a également investi dans le secteur de l'hôtellerie dans le cadre de contrats à long terme (baux emphytéotiques) avec un exploitant professionnel et spécialisé. Même si ce secteur n'est pas considéré comme du résidentiel à proprement parler, il correspond au souhait d'Aedifica de satisfaire les différents besoins de la population en matière de logement urbain.

Cette stratégie de spécialisation dans le marché résidentiel et de diversification dans le choix des investissements représente la force et la particularité d'Aedifica ; elle se veut innovante et constructive pour assurer à ses actionnaires un investissement immobilier sûr et durable et garantir des revenus stables et récurrents.

1.2. Politique de croissance

Aedifica veut poursuivre sa croissance afin de bénéficier des avantages liés à la taille, à savoir :

- Une meilleure liquidité – critère important pour les investisseurs ;
- Une dilution des risques ;
- Une capacité de saisir plus facilement les opportunités de marché ;
- Une amélioration de la gestion du portefeuille en s'entourant de collaborateurs et de partenaires de haut niveau ;
- Un revenu stable et une rentabilité optimale pour les actionnaires, grâce à une meilleure couverture des coûts fixes.

**Cette stratégie correspond à la volonté d'Aedifica de répondre aux différents besoins de la population en matière de logement urbain.
D'où sa devise**

« Aedifica, the urban way to live ».

2. Opérations survenues avant et après la clôture du 30 juin 2008¹

2.1. Opérations survenues avant la clôture du 30 juin 2008

• 12 juillet 2007

Acquisition de 100% des actions des sociétés propriétaires des 2 maisons de repos « **Résidence Parc Palace** » et « **Résidence Service** » situées respectivement avenue du Lycée Français 2 et 6 à 1180 Bruxelles, pour une valeur d'acquisition de 35,4 millions €, une surface bâtie totale de 15.435 m² et un total de 331 lits. Les immeubles ont été mis à la disposition des sociétés d'exploitation Parc Palace SA et Progestimmob SA, filiales de la société Medibelge SA, sur base de baux emphytéotiques de 36 ans et de caractère *triple net*². Le rendement locatif (brut pour net) pour ces baux emphytéotiques s'élève à 6,0% sur base de la valeur

¹ Les opérations sont plus amplement décrites dans les communiqués de presse disponibles sur www.aedifica.be. Aucune des valeurs d'acquisition mentionnées dans cette section ne dépasse la valeur d'investissement estimée par l'expert indépendant d'Aedifica.
² Voir lexique.

Maison de repos
« Résidence Parc Palace »

12 juillet 2007



Maison de repos
« Résidence Service »

24 août 2007



Réception de l'immeuble résidentiel
« Résidence Gauguin et Manet »

Juillet 2007

Août 2007

d'acquisition. Aedifica a ensuite fusionné le 9 octobre 2007 avec les sociétés propriétaires de ces maisons de repos.

• **24 août 2007**

Réception provisoire de l'immeuble « **Résidence Gauguin et Manet** » situé rue du Wäschbour 22-24 à 6700 Arlon comprenant 35 appartements pour une surface bâtie totale de 2.885 m² (hors sol et hors terrasse) et d'une valeur d'acquisition de 5,4 millions €. Tous les appartements ont été loués en quelques semaines. Le rendement locatif brut, évalué sur base de la valeur locative estimée, s'élève à 5,7% compte tenu de la valeur d'acquisition.

• **16 novembre 2007**

Annonce d'un accord de principe en vue de l'acquisition d'un immeuble à appartements à réaliser par **Atenor Group** à front de la chaussée de Louvain 710-730 à 1030 Bruxelles. L'accord porte sur un immeuble comprenant 75 logements (studios et appartements 1 à 3 chambres) répartis sur 5 niveaux, 4 commerces, un espace pour profession libérale et 72 parkings en sous-sol, pour une surface totale de construction hors sol d'environ 6.947 m².

Le budget d'investissement pour Aedifica est estimé à 14,1 millions € pour un rendement locatif brut attendu de 5,4%. L'achèvement de l'immeuble est prévu pour la fin 2010. Cet accord n'aura donc pas d'impact sur les résultats d'Aedifica avant 2011.

¹ Voir lexique.

² Sans tenir compte des rendements plus élevés pendant les sept premiers mois.

• **26 novembre 2007**

Acquisition d'un des 19 appartements (duplex-flat n°213) de l'immeuble « **Ring** » situé Plantin en Moretuslei 107-115 à 2018 Anvers, dont Aedifica n'était pas encore propriétaire. Aedifica a acquis cet appartement au même rendement locatif et sous les mêmes conditions que les 79 autres appartements déjà acquis le 28 juin 2007.

• **30 novembre 2007**

Acquisition par voie de scission partielle des sociétés propriétaires de la maison de repos « **Résidence du Golf** », située rue du Sillon 119-121 à 1070 Bruxelles, pour une valeur d'acquisition de 10,3 millions €, une surface bâtie de 6.424 m² et un total de 175 lits. L'immeuble a été mis à la disposition de la société d'exploitation Résidence du Golf SA, filiale de la société Medibelge SA, sur base d'un bail emphytéotique de 27 ans (+ option de prolongation de 9 ans) et de caractère *triple net*¹. Le rendement locatif (brut pour net) de ce bail emphytéotique s'élève à 6,3% sur base de la valeur d'acquisition².

• **1^{er} avril 2008**

Réception provisoire des travaux de reconversion de bureaux et début de la commercialisation (sous forme d'appartements meublés) de 9 unités supplémentaires dans l'immeuble situé **rue Souveraine 40 (à l'arrière)** à 1050 Bruxelles, pour une surface bâtie totale de 1.125 m² (hors sol et hors terrasse).

16 novembre 2007

Accord de principe pour le projet d'un immeuble à appartements à réaliser par Atenor Group



26 novembre 2007

Acquisition d'un appartement (duplex-flat n°213) dans l'immeuble « **Ring** »

30 novembre 2007

Maison de repos « **Résidence du Golf** »



• **7 avril 2008**

Vente de l'immeuble situé **rue des Cultes 24-26** à 1000 Bruxelles, pour un montant de 1,1 million €, soit 17% de plus que la juste valeur de l'immeuble à la date de signature du compromis de vente. Cet immeuble était considéré par Aedifica comme non stratégique, notamment en raison de son âge et de sa taille réduite. Aedifica a réalisé, sur cette transaction, une plus-value nette (après frais de vente) de 75 k€, soit de 8% par rapport à la valeur d'acquisition, y compris les frais accessoires.

• **14 avril 2008**

Acquisition d'un des 18 appartements (duplex-flat n°203) de l'immeuble « **Ring** » situé Plantin en Moretuslei 107-115 à 2018 Anvers, dont Aedifica n'était pas encore propriétaire. Aedifica a acquis cet appartement au même rendement locatif et sous les mêmes conditions que les 80 autres appartements déjà acquis le 28 juin 2007 et le 26 novembre 2007.

• **3 juin 2008**

Acquisition de 7 maisons de repos, pour une valeur d'acquisition totale de 38,8 millions € et un total de 479 lits agréés :

- « Résidence Boneput », située Boneputstraat 5 à 3960 Bree (Limbourg) ;
- « Résidence Aux Deux Parcs », située rue Duysburgh 21 à 1090 Bruxelles ;
- « Résidence L'Air du Temps », située rue des Haisses 60 à 4032 Chênée (Liège) ;
- « Au Bon Vieux Temps », située rue de Corbais 14 à 1435 Mont-Saint-Guibert (Brabant Wallon) ;
- « Op Haanven », située Oude Geelsebaan 33 à 2431 Veerle-Laakdal (Anvers) ;
- « Résidence Exclusiv », située rue Jean-Baptiste Desmeth 50 à 1140 Bruxelles ;
- « Séniorie Mélopée », située rue de la Mélopée 50 à 1080 Bruxelles.



1^{er} avril 2008

Réception de 9 appartements meublés dans l'immeuble « Souveraine 40 » (à l'arrière)



7 avril 2008

Vente de l'immeuble « Cultes 24-26 »

14 avril 2008

Acquisition d'un appartement (duplex-flat n°203) dans l'immeuble « Ring »



3 juin 2008

7 maisons de repos :

- « Résidence Boneput » ②
- « Résidence Aux Deux Parcs » ①
- « Résidence L'Air du Temps » ③
- « Au Bon Vieux Temps » ⑦
- « Op Haanven » ⑥
- « Résidence Exclusiv » ⑤
- « Séniorie Mélopée » ④

En outre, Aedifica prévoit des budgets d'investissement (initialement de 4,35 millions €, actuellement de 5,6 millions €, permettant l'acquisition d'un immeuble contigu à Evere) destinés au financement de l'extension et/ou de l'amélioration future des maisons de repos « Au Bon Vieux Temps », « Résidence Exclusiv » et « Séniorie Mélopée ».

Les immeubles sont mis à la disposition de la société **Senior Living Group SA** (« SLG ») sur base de baux emphytéotiques de 27 ans (avec option de prolongation dans le chef de l'emphytéote) et de caractère *triple net*¹. SLG dispose d'une option de rachat à la valeur de marché qui pourra être exercée à la fin de l'emphytéose. Le rendement locatif attendu pour cette opération s'élève à environ 6,2%².

• 20 juin 2008

Acquisition d'un des 17 appartements (duplex-flat n°509) de l'immeuble « **Ring** » situé Plantin en Moretuslei 107-115 à 2018 Anvers, dont Aedifica n'était pas encore propriétaire. Aedifica a acquis cet appartement au même rendement locatif et sous les mêmes conditions que les 81 autres appartements déjà acquis le 28 juin 2007, le 26 novembre 2007 et le 14 avril 2008.



25 juillet 2008

Hôtel De Tassche



2.2. Opérations survenues après la clôture du 30 juin 2008

• 25 juillet 2008

Obtention d'un droit réel d'emphytéose de 99 ans sur l'hôtel **De Tassche**, adjacent à l'hôtel Martin's Brugge faisant déjà partie du patrimoine d'Aedifica.

Le même jour, Aedifica a constitué une sous-emphytéose de 27 ans sur cet immeuble, en faveur de la société anonyme Martin's Brugge, une société du groupe Martin's Hotels. L'hôtel De Tassche, sis Oude Burg 11 à 8000 Bruges et comptant actuellement une vingtaine de chambres, sera intégré à l'hôtel Martin's Brugge pour former un ensemble immobilier exploité de manière globale par la société Martin's Brugge.

Aedifica mettra à la disposition de Martin's Brugge un budget d'investissement (0,6 million €) pour les travaux d'intégration des deux immeubles. A cette occasion, et afin de faire coïncider les échéances, la durée du bail emphytéotique préexistant entre Aedifica et la société Martin's Brugge relatif à l'immeuble sis Oude Burg 5 à 8000 Bruges (hôtel Martin's Brugge) a été prolongée de trois ans, pour se terminer le 31 août 2035. Cette opération représente pour Aedifica un investissement de 4,2 millions € (y compris le budget d'investissement pour travaux d'intégration). Le rendement locatif initial généré par le contrat de sous-emphytéose (de type *triple net*¹) s'élève à 6%.

¹ Voir lexique.

² Le rendement présenté est un rendement estimé sur la base de baux de type « double net », l'entretien structurel étant supposé à charge du propriétaire.

30 juillet 2008

Maison de repos « Les Charmes en Famenne »
Maison de repos « Logis de Famenne »



20 juin 2008

Acquisition d'un appartement (duplex-flat n°509) dans l'immeuble « Ring »

• 30 juillet 2008

Acquisition par voie de scission partielle des sociétés propriétaires de 2 maisons de repos pour une valeur d'acquisition de 6,1 millions €, une surface bâtie de 4.455 m² et un total de 146 lits.

- « Les Charmes en Famenne », située rue de Tchaurnia 32 à 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise) ;
- « Logis de Famenne », située rue du Château 39 A à 5564 Houyet (Wanlin). Aedifica prévoit un budget de 1,5 million € pour une première extension et amélioration de cette maison de repos. Aedifica acquerra également un terrain contigu de 4.916 m² dans le but d'extensions futures.

L'acquisition de ces maisons de repos s'est faite en collaboration avec le groupe **ARMONEA** qui en a repris l'exploitation. Les immeubles sont mis à la disposition d'Amantelia SA (une société du groupe Armonea), sur base de baux emphytéotiques de 27 ans et de caractère *triple net*¹.

De plus, Aedifica a conclu un accord de principe pour l'acquisition d'une nouvelle maison de repos à construire à Dinant, également en collaboration avec le groupe ARMONEA. Le projet consiste en l'acquisition d'un terrain d'une superficie de 13.101 m² situé Chemin de la Citadelle à 5500 Dinant et en la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité d'au moins 74 lits (déjà agréés). Le budget d'investissement pour l'acquisition du terrain et la construction de la maison de repos est estimé à 6,7 millions €.

La maison de repos, après l'achèvement des travaux prévu en 2011, sera également mise à la disposition d'Amantelia SA sur base d'un bail emphytéotique de 27 ans et de caractère *triple net*¹. Cette transaction n'aura donc pas d'impact sur les résultats d'Aedifica avant 2011.

Le rendement locatif net attendu pour l'ensemble de l'opération, c'est-à-dire la location des 2 maisons de repos existantes et de la maison de repos à construire, s'élève à environ 6% (niveau atteint dès le début de l'opération).

¹ Voir lexique.

² A l'exclusion des projets de développement.

³ Soit, en valeur d'investissement de 253,4 millions € à 353,2 millions €.

⁴ Le taux d'occupation se calcule comme suit :

Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés): (Loyers contractuels + garanties de revenus locatifs) / (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 pendant l'exercice. 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.

3. Synthèse des comptes consolidés au 30 juin 2008

Les commentaires et analyses présentés ci-dessous se réfèrent aux états financiers consolidés disponibles en page 89 à 132 du présent rapport annuel.

3.1 Patrimoine au 30 juin 2008

Durant l'exercice (1^{er} juillet 2007 – 30 juin 2008), Aedifica a augmenté son portefeuille d'immeubles de placement² de 39,5%, passant d'une juste valeur de 246,7 millions € à 344,1 millions €³.

Au 30 juin 2008, les immeubles de placement d'Aedifica sont composés de 92 biens comprenant 462 appartements non meublés, 192 appartements meublés, 1.876 lits dans des maisons de repos et 190 chambres d'hôtel, pour une surface bâtie totale de 174.738 m². Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 35% immeubles résidentiels ou mixtes, 12% immeubles à appartements meublés, 44% logement des seniors, 9% hôtels et autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) 66% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 20% en Flandre et 14% en Wallonie.

Leur taux d'occupation⁴ s'élève à 96,8% au 30 juin 2008 pour la partie non meublée (30 juin 2007 : 95,6%) et à 88,7% sur l'exercice pour la partie meublée (82,7% sur la totalité de l'exercice précédent) ; celui-ci est en forte hausse grâce à l'excellent travail réalisé par les équipes commerciales. La durée moyenne des baux pour l'ensemble du portefeuille est de 16 ans (30 juin 2007 : 12 ans).

3.2 Compte de résultats consolidé

Le compte de résultats couvre la période de 12 mois du 1^{er} juillet 2007 au 30 juin 2008.

Durant cet exercice, Aedifica a réalisé des **revenus locatifs** consolidés de 19,1 millions €, en hausse de 55% par rapport

au 30 juin 2007. Après déduction d'éléments marginaux (les charges relatives à la location), le **résultat locatif net** atteint lui aussi 19,1 millions € (+55% par rapport au 30 juin 2007). Ces hausses sont le résultat de la croissance du portefeuille, notamment en maisons de repos, mais aussi de l'efficacité des équipes commerciales, tant dans le secteur meublé, qui a profité d'un taux d'occupation systématiquement plus élevé que l'année passée avec des tarifs plus élevés, que dans le secteur non meublé où, par exemple, la commercialisation des 35 appartements de l'immeuble résidentiel à Arlon réceptionné le 24 août 2007 a été totalement réalisée en quelques semaines.

De manière plus détaillée, l'augmentation des revenus locatifs peut s'analyser comme suit :

- **Logements des seniors : +4,0 millions €**, principalement sous l'effet des acquisitions du 28 juin 2007 (3 maisons de repos exploitées par le groupe Futuro), du 12 juillet 2007 (2 maisons de repos exploitées par le groupe Medibelge), du 30 novembre 2007 (1 maison de repos exploitée par le groupe Medibelge) et du 3 juin 2008 (7 maisons de repos exploitées par le groupe Senior Living Group) ;
- **Immeubles résidentiels ou mixtes : +2,2 millions €**, principalement sous l'effet des acquisitions du 17 avril 2007 (patrimoine situé à Namur) qui ont contribué au résultat 2007/2008 pour une année complète, des acquisitions du 28 juin 2007 (patrimoine situé à Anvers), de la réception provisoire du 24 août 2007 de l'immeuble situé à Arlon, et de l'amélioration du taux d'occupation ;
- **Immeubles à appartements meublés : +0,6 million €**, principalement sous l'effet de l'amélioration du taux d'occupation.

Après déduction des charges immobilières, le **résultat immobilier** atteint 18,0 millions € (30 juin 2007 : 11,4 millions €). Ce résultat, diminué des autres frais directs, conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 15,1 millions € (30 juin 2007 : 9,4 millions €), soit une marge opérationnelle de 79% (30 juin 2007 : 76%).

Après déduction des frais généraux de 2,2 millions € (30 juin 2007 : 2,7 millions €) et prise en compte des autres revenus

et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 13,0 millions € (30 juin 2007 : 6,7 millions €), représentant une marge d'exploitation de 68% (30 juin 2007 : 55%).

Le **résultat sur portefeuille** de 6,1 millions € (30 juin 2007 : 2,3 millions €) est composé :

- D'une plus-value réalisée sur la cession de l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles pour un prix de vente de 1,1 million €, soit 17% de plus que la juste valeur de l'immeuble à la date de signature du compromis de vente. Cet immeuble était considéré par Aedifica comme non stratégique, notamment en raison de son âge et de sa taille réduite. La plus-value nette (après frais de vente) a atteint 75 k€, représentant 8% de la valeur d'acquisition, y compris les frais accessoires.
- D'une plus-value latente sur le portefeuille immobilier de 6,1 millions € (soit 1,9%), qui correspond au solde des variations positives et négatives de juste valeur entre celle au 30 juin 2007 ou au moment de l'entrée des nouveaux immeubles dans le patrimoine, et la juste valeur estimée par les experts au 30 juin 2008. Cette forte croissance de la juste valeur des immeubles de placement s'explique principalement par l'augmentation de l'inflation anticipée par les experts pour les années à venir et par l'amélioration des revenus locatifs de certains immeubles.

Les charges d'intérêts se montent à 6,2 millions € (30 juin 2007 : 2,9 millions €). Afin de limiter le risque de taux d'intérêt, Aedifica a mis en place des couvertures convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe. Les instruments de couverture sont soit des produits dérivés (*interest rate swaps*) 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*) qui ne remplissent pas ces conditions mais qui participent cependant à la couverture économique du risque de taux d'intérêt. Après prise en compte des revenus d'intérêts nets de 0,9 million € (flux cash) générés par les produits dérivés de couverture et présentés parmi les revenus financiers, les charges d'intérêts réellement à charge de la sicaf se réduisent à 5,3 millions € (30 juin 2007 : 2,9 millions €). Grâce à cette couverture, le taux d'intérêt effectif moyen (4,2% après activation des intérêts intercalaires sur les projets de développement)

reste inchangé par rapport à celui de l'exercice 2006/2007, dans un contexte de hausse sensible des taux d'intérêt. 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), le résultat financier représente une charge nette de 5,1 millions € (30 juin 2007 : 3,0 millions €). En y incluant cet impact net, le **résultat financier** constitue une charge nette de 4,5 millions € (30 juin 2007 : 2,8 millions €).

Conformément au régime particulier des sicafi, les **impôts** (54 k€ ; 30 juin 2007 : 29 k€) comprennent principalement l'impôt sur les dépenses non admises d'Aedifica.

Le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 14,6 millions € (30 juin 2007 : 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 3,34 € (30 juin 2007 : 1,92 €).

Le **résultat corrigé statutaire**, tel que défini dans l'annexe de l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité des sicafi, atteint 7,8 millions € (30 juin 2007 : 4,0 millions €). Compte tenu du droit au dividende *pro rata temporis* des actions émises au cours de l'exercice, ceci représente un montant de 1,80 € par action (30 juin 2007 : 1,09 € par action).

Le **résultat affectable** (hors plus-values réalisées) a atteint 7,8 millions € pour cet exercice comptable (30 juin 2007 : 3,7 millions €), soit 1,79 € par action (30 juin 2007 : 1,01 € par action). En tenant compte des plus-values réalisées, le résultat affectable représente 7,9 millions € (30 juin 2007 : 3,9 millions €), soit 1,81 € par action (30 juin 2007 : 1,05 € par action). Celui-ci est en hausse de 72% par rapport à l'exercice précédent, et en avance de 6% par rapport aux prévisions publiées dans le rapport annuel 2006/2007.

3.3 Bilan consolidé

Au 30 juin 2008, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 94% (30 juin 2007 : 90%) d'**immeubles de placement**, pour un montant de 344 millions € (30 juin 2007 : 247 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 SCRL et de Crombrughe

& Partners SA). La croissance nette de la juste valeur des immeubles de placement s'explique pour 92 millions € par les opérations d'investissement (voir point 2 ci-dessus), pour 6 millions € par l'augmentation de valeur des immeubles présents dans le patrimoine, et pour -1 million € par la cession d'un immeuble mentionnée plus haut.

Les **projets de développement** activés conformément à la norme IAS 16 à hauteur de 3 millions € (30 juin 2007 : 5 millions €) 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). A la date d'arrêté du présent rapport de gestion, les projets de développement s'inscrivent dans le cadre d'un budget d'investissement de 45 millions € courant jusqu'en 2012, détaillé en page 50 du présent rapport annuel.

Le **goodwill** de 2 millions €, inchangé par rapport au 30 juin 2007, représente le fonds de commerce du secteur des appartements meublés.

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. Ces deux rubriques représentent ensemble un montant de 2 millions €, inchangé par rapport au 30 juin 2007.

Les **actifs financiers non courants** se composent d'une créance à plus d'un an de 4 millions € (30 juin 2007 : 5 millions €) sur l'intercommunale Haviland, et de la juste valeur des instruments financiers de couverture pour 6 millions € (30 juin 2007 : 6 millions €). Ceux-ci se subdivisent en deux catégories : les *interest rate swaps*, d'une juste valeur de 5 millions € (30 juin 2007 : 6 millions €), se voient appliquer la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 et sont valorisés à leur juste valeur (principalement) via les capitaux propres, tandis que les *multi-callable interest rate swaps*, d'une juste valeur de 1 million € (30 juin 2007 : 0), sont valorisés à leur juste valeur via le compte de résultats.

Les **actifs courants** de 7 millions € (30 juin 2007 : 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 103 millions € au 30 juin 2008 (30 juin 2007 : 96 millions €). Les **capitaux propres**, représentant la valeur intrinsèque d'Aedifica en tenant compte de la juste valeur du patrimoine immobilier, s'élèvent à 194 millions € (30 juin 2007 : 177 millions €), soit un **actif net sur base de la juste valeur** de 43,71 € par action en hausse de 9% par rapport au 30 juin 2007 après prise en compte de la distribution du dividende qui a eu lieu en octobre 2007¹. L'**actif net sur base de la valeur d'investissement** (45,76 € par action) a connu une hausse de même ampleur après prise en compte de la distribution du dividende qui a eu lieu en octobre 2007.

Au 30 juin 2008, le **ratio d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité des sicafi) d'Aedifica s'élève à 47% (30 juin 2007 : 35%). 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 de 67 millions € à actif constant² et de 190 millions € à actif variable³.

Depuis le 29 mai 2008, Aedifica bénéficie d'une nouvelle ligne de crédit de 60 millions €, fournie par quatre banques (*club deal* regroupant Banque Degroof, Fortis Banque, ING Belgique et Banque LBLux) pour une durée de 3 ans, utilisable sous forme d'avances à terme fixe à 1, 3 ou 6 mois. Celle-ci s'ajoute à la ligne de crédit de 150 millions € mise en place le 29 mai 2006, avec les mêmes banques, pour une durée initiale de 5 ans. Malgré le contexte actuel d'instabilité des marchés financiers et de resserrement des conditions de crédit, la marge de crédit appliquée à la nouvelle ligne n'est que très légèrement supérieure à celle de la ligne initiale. Les **dettes financières non courantes** de 162 millions € (30 juin 2007 : 85 millions €) représentent le montant effectivement tiré sur ces deux lignes de crédit. Les couvertures mises en place (qui ont toutes une juste valeur positive) pour limiter le risque de taux d'intérêt sur la dette financière sont présentées en note annexe 33 des états financiers consolidés. L'augmentation

des dettes financières non courantes est due aux opérations d'investissement (voir ci-dessus).

Les **passifs courants** de 12 millions € (30 juin 2007 : 12 millions €) sont essentiellement composés de dettes envers les fournisseurs, d'engagements de rénovation, de la dette d'exit tax relative aux acquisitions récentes, de comptes de régularisation et d'autres dettes.

3.4 Tableau des flux de trésorerie consolidé

Le tableau des flux de trésorerie consolidé, présenté dans les états financiers consolidés ci-joints, montre des flux de trésorerie totaux de -3,0 millions € (30 juin 2007 : -0,8 million €), issus de flux opérationnels nets de 13,6 millions € (30 juin 2007 : 8,1 millions €), de flux d'investissement nets de -56,5 millions € (30 juin 2007 : -23,2 millions €) et de flux de financement nets de 39,9 millions € (30 juin 2007 : 14,3 millions €).

3.5 Information sectorielle

3.5.1 Immeubles résidentiels ou mixtes

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 6,3 millions € (30 juin 2007 : 4,2 millions €) ou 33% du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 4,5 millions € (30 juin 2007 : 2,8 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IAS 14 s'établit à 119 millions € (30 juin 2007 : 113 millions €), soit 35% de cette juste valeur.

3.5.2 Immeubles à appartements meublés

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 4,4 millions € (30 juin 2007 : 3,8 millions €) ou 23% du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 2,4 millions € (30 juin 2007 : 2,0 millions €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IAS 14 s'établit à 43 millions € (30 juin 2007 : 40 millions €), soit 12% de cette juste valeur.

¹ Pour rappel, les normes IFRS prévoient de présenter les comptes annuels avant affectation. L'actif net de 41,5 € par action du 30 juin 2007 comprenait donc toujours le dividende à distribuer en octobre 2007, et doit donc être corrigé de 1,28 € par action pour pouvoir être comparé à la valeur du 30 juin 2008. Ce montant correspond au montant total du dividende (5,5 millions €) rapporté au nombre d'actions en circulation au 30 juin 2007 (4.273.476) et est inférieur au montant du coupon n°1 de 1,48 € par action (certaines actions n'ayant donné droit qu'à un dividende pro rata temporis, d'autres n'ayant pas eu droit au dividende). Sans tenir compte de cette distribution, la hausse de l'actif net sur base de la juste valeur est de 5%, et celle de l'actif net sur base de la valeur d'investissement atteint 6%.

² C'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier.

³ C'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier.

3.5.3 Logement des seniors

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 6,5 millions € (30 juin 2007 : 2,5 millions €) ou 34% du total des revenus locatifs d'Aedifica. Les baux étant de type *triple net*¹, le résultat d'exploitation des immeubles est identique au résultat locatif net. La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IAS 14 s'établit à 151 millions € (30 juin 2007 : 63 millions €), soit 44% de cette juste valeur.

3.5.4 Hôtels et autres

Les revenus locatifs de ce secteur s'élèvent à 2,0 millions € (30 juin 2007 : 1,9 million €) ou 10% du total des revenus locatifs d'Aedifica. Après déduction des frais directement liés à cette activité, le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à 1,9 million € (30 juin 2007 : 1,8 million €). La juste valeur des immeubles de placement attribués à ce secteur conformément à la norme IAS 14 s'établit à 32 millions € (30 juin 2007 : 31 millions €), soit 9% de cette juste valeur.

4. Affectation du résultat

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale ordinaire des actionnaires du 14 octobre 2008 d'approuver les comptes annuels au 30 juin 2008 d'Aedifica SA (dont un résumé est fourni dans le chapitre « Comptes annuels statutaires abrégés » du présent rapport annuel) et de distribuer un dividende brut de 1,71 € par action. La retenue de précompte mobilier est nulle.

Le conseil d'administration propose d'annuler le droit au dividende des actions propres encore détenues par Aedifica SA pour l'exercice 2008.

Sur base du nombre d'actions en circulation au 30 juin 2008, tenant compte des droits y attachés, et à l'exclusion des 2.250 actions propres détenues par Aedifica SA, le résultat statutaire de l'exercice 2008 serait affecté comme présenté dans le tableau situé à la page suivante.

Le dividende proposé respecte le prescrit de l'article 7 de l'arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité des sicafi, en ce sens qu'il est supérieur au minimum requis de 80% du résultat corrigé diminué de l'impact de la réduction

de l'endettement au cours de l'exercice tel qu'il ressort des comptes annuels statutaires.

Le dividende proposé sera payable, après approbation par l'assemblée générale des actionnaires, à partir du 22 octobre 2008, aux guichets des banques Degroof, Dexia et KBC, contre remise du coupon n°2 pour les actions au porteur. Pour les actions nominatives, le dividende sera versé par transfert bancaire à partir de la même date.

Le transfert des réserves indisponibles vers les réserves disponibles concerne les plus-values réalisées au cours de l'exercice précédent sur la vente d'immeubles de placement.

5. Principaux risques (hormis ceux liés aux instruments financiers)

Aedifica exerce son activité dans un environnement en constante évolution induisant certains risques. La concrétisation de ces risques est susceptible d'avoir un effet défavorable sur la société, son activité, ses perspectives, sa situation financière ou ses résultats. Ces risques doivent dès lors être pris en compte dans le cadre d'une décision d'investissement.

L'objectif d'Aedifica est de gérer au mieux ces risques afin de générer des revenus locatifs stables et récurrents, ainsi qu'un potentiel de plus-values.

Les principaux facteurs de risque auxquels Aedifica est confrontée font l'objet d'un suivi régulier tant par le management que par le conseil d'administration, qui ont déterminé des politiques prudentes en la matière et qui continueront régulièrement à les adapter si nécessaire.

Les risques suivants sont présentés en détail dans la section « Facteurs de risque » du rapport annuel : risques de marché (risque économique, risque lié au marché immobilier, risque d'inflation), risques liés au patrimoine immobilier d'Aedifica (loyers, gestion, qualité et valorisation des immeubles). Les risques liés aux instruments financiers sont décrits dans le point suivant.

¹ Voir lexique.

Proposition d'affectation (en €)	2008	2007
Résultat net à affecter	14 401 541	6 213 028
Affectation aux réserves indisponibles :		
Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	5 971 432	2 123 627
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	150 918
Variation de la valeur de marché des instruments financiers	650 274	204 527
Sous-total	6 621 706	2 479 072
Résultat affectable	7 779 835	3 733 956
Dividende proposé	7 470 809	5 483 862
soit par action (€ par action)	1,71	1,48
Transfert des réserves indisponibles vers les réserves disponibles	150 918	0
Affectation aux (prélèvement sur) réserves disponibles	459 944	-1 749 906

6. Utilisation des instruments financiers

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

6.1 Structure de la dette

Au 30 juin 2008, le ratio d'endettement consolidé d'Aedifica s'élevait à 47% (2007 : 35%). 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 de 67 millions € à actif constant¹ et de 190 millions € à actif variable².

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

6.2 Risque de liquidité

Aedifica maintient une relation forte et durable avec ses partenaires bancaires qui forment un pool diversifié, comprenant des institutions internationales de renom. Elle dispose d'une ligne de crédit bancaire de 150 millions € depuis le 29 mai 2006, fournie par quatre banques (*club deal* regroupant Degroof, Fortis, ING et LBLux) pour une durée de 5 ans, utilisable sous forme d'avances à terme fixe à 1, 3 ou 6 mois. Depuis le 29 mai 2008, cette ligne de crédit a été augmentée à concurrence de 60 millions € pour une durée de 3 ans.

Au 30 juin 2008, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 162 millions € (2007 : 85 millions €) sur un total de 210 millions €. Le solde disponible, à savoir 48 millions €, est suffisant pour financer ses besoins à court terme et, sur une période d'approximativement deux ans, les projets existants.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des sicafi, et du type de biens dans lequel Aedifica investit, le risque de non-renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est, sauf imprévu, négligeable, même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, en cas de persistance de l'instabilité que les marchés financiers connaissent actuellement, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes, n'est pas à exclure.

6.3 Risque de taux d'intérêt

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

¹ C'est-à-dire sans accroissement du portefeuille immobilier.

² C'est-à-dire avec accroissement du portefeuille immobilier.

Au 30 juin 2008, les *interest rate swaps* conclus par Aedifica se présentent de la manière suivante :

Instrument	Montant notionnel x 1 000 €	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture sans marge
IRS	50 000	02-05-2006	3	5	-	3,41%
IRS	25 000	01-04-2007	3	10	-	3,97%
IRS	25 000	01-10-2007	3	5	-	3,93%
IRS*	11 000	30-03-2010	3	32	-	4,61%
Multi-callable IRS*	34 663	31-07-2007	3	36	31-07-2017	4,39%
Multi-callable IRS	15 000	01-07-2008	3	10	01-07-2011	4,02%
Multi-callable IRS	8 000	01-08-2008	1	10	01-08-2013	4,25%
Multi-callable IRS	12 000	02-06-2008	1	10	02-06-2013	4,25%
TOTAL	180 663					

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

A la date d'arrêt du présent rapport annuel, la situation est la suivante :

Instrument	Montant notionnel x 1 000 €	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture sans marge
IRS	50 000	02-05-2006	3	5	-	3,41%
IRS	25 000	01-04-2007	3	10	-	3,97%
IRS	25 000	01-10-2007	3	5	-	3,93%
IRS*	11 000	30-03-2010	3	32	-	4,61%
Multi-callable IRS*	34 663	31-07-2007	3	36	31-07-2017	4,39%
Multi-callable IRS	15 000	01-07-2008	3	10	01-07-2011	4,02%
Multi-callable IRS	8 000	01-08-2008	1	10	01-08-2013	4,25%
Multi-callable IRS	12 000	02-06-2008	1	10	02-06-2013	4,25%
IRS	12 000	01-11-2008	1	5	-	4,18%
TOTAL	192 663					

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

6.4 Risque de change

Aedifica réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Son financement est totalement fourni en euros. Aedifica n'est donc pas soumise à un risque de change.

7. Transactions avec les parties liées

Conformément à la norme IAS 24¹, les transactions avec les parties liées font l'objet de la note annexe 47 des états financiers consolidés ci-joints. Ces transactions comprennent la rémunération des administrateurs et des dirigeants effectifs d'Aedifica, ainsi que les transactions effectuées avec la Banque Degroof (et ses filiales) et la société GVA Finance (et sa filiale GVA Grimley) qui sont à la fois les fondateurs, des actionnaires et, dans le cas de GVA Finance, membre du conseil d'administration d'Aedifica jusqu'au 20 décembre 2007.

8. Participations

Aedifica SA détient une filiale stable au 30 juin 2008 ; Aedifica Invest SA est détenue à 99,2% par Aedifica SA, représentant 124 actions sur 125. La société Degroof Holding Luxembourg détient une action. Cette filiale a été créée pour faciliter les prises de participations et pour héberger temporairement des titres.

De plus, vu les acquisitions qui ont eu lieu en fin d'exercice, Aedifica détient (avec Aedifica Invest) 100% du capital des sociétés suivantes, en attente de leur fusion avec Aedifica prévue le 14 octobre 2008 : Au Bon Vieux Temps SA, Clavan SA, Aux Deux Parcs SA, Séniorie Mélopée SA, Senior Service Evere SA, L'Air du Temps SPRL, Christiaens SPRL, Peeters SPRL et Ter Wolf SPRL.

Enfin, depuis le 25 juillet 2008, Aedifica détient (avec Aedifica Invest) 100% du capital de la société Aedifica Invest Brugge SA.

9. Recherche et développement

Aedifica n'a pas d'activités de recherche et développement visées par les articles 96 et 119 du Code des sociétés.

10. Actions propres

Aedifica applique les normes IFRS tant pour l'établissement de ses états financiers consolidés que pour ses comptes statutaires. Conformément à la norme IAS 32, les actions propres détenues par Aedifica sont présentées en déduction des capitaux propres. L'article 623 du Code des sociétés prévoit cependant l'inscription des actions propres à l'actif du bilan et la constitution d'une réserve indisponible. A défaut de constitution d'une telle réserve, le Code des sociétés impose de procéder à une réduction de capital par l'assemblée générale convoquée au plus tard avant la date de clôture de l'exercice en cours. Par conséquent, la société a constitué, au cours de l'exercice précédent, une réserve indisponible pour actions propres par prélèvement sur les réserves disponibles.

Au 30 juin 2008, le nombre d'actions propres détenues par le groupe Aedifica s'élève à 2.250, soit 0,05% du capital.

11. Perspectives pour 2008/2009

Les prévisions ci-dessous ont été établies par le conseil d'administration en vue de mettre à jour les prévisions publiées dans rapport annuel 2006/2007.

11.1 Hypothèses

11.1.1 Facteurs externes

- Taux d'indexation des loyers et des charges : conforme aux prévisions mensuelles du Bureau du Plan arrêtées au 30 juin 2008, à 3,7% en moyenne sur l'exercice (contre 1,75% dans les prévisions du rapport annuel 2006/2007, et 2,0% ou 2,3% en fonction du type de contrat dans le prospectus d'introduction en Bourse) ;
- Immeubles de placement : évalués à leur juste valeur, sur base d'un taux de croissance de 1,0% l'an (identique à celui des prévisions du rapport annuel 2006/2007 ; dans le prospectus, ce taux était de 1,4%).

¹ De plus, certains types de transactions avec les parties liées sont visées par l'article 24 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995. Les transactions du 12 juillet 2007 (acquisition de deux maisons de repos à Uccle) et du 30 novembre 2007 (acquisition d'une maison de repos à Anderlecht) tombent dans le champ d'application de cet article. La décision relative à ces transactions a été prise au cours de l'exercice 2006/2007 (voir en page 30 du rapport annuel 2006/2007 et les communiqués de presse relatifs à ces transactions, disponibles sur le site www.aedifica.be). Au cours de l'exercice 2007/2008, aucune autre transaction visée par cet article n'a été exécutée ou décidée.

11.1.2 Facteurs internes

a) Loyers :

Les loyers sont basés sur les loyers actuellement perçus, et tiennent compte de l'indexation. Le chômage locatif, les charges locatives sur les surfaces inoccupées ainsi que les commissions d'agence au moment de la relocation sont pris en considération dans les prévisions. Les revenus locatifs des appartements meublés se basent sur des estimations de tarification et de taux d'occupation des différents complexes d'appartements meublés.

b) Charges immobilières :

Les hypothèses concernant les charges immobilières portent sur :

- les coûts de gestion immobilière interne et externe (syndic, concierge, etc.) ;
- les coûts de maintenance et de rénovation ;
- les taxes et le précompte immobilier ;
- les assurances.

c) Frais de gestion de la sicafi :

Ces prévisions intègrent les frais de personnel, les frais administratifs ainsi que les frais directement liés à la cotation des actions de la société.

d) Budget d'investissement :

Les investissements prévus sur l'exercice prochain, soit 12 millions €, sont supposés réalisés sur base de transactions en espèces (à hauteur de 9 millions €) et de scissions partielles (à hauteur de 3 millions). Ils représentent les projets en cours au 30 juin 2008 ou hautement probables.

e) Autres hypothèses financières :

- Trésorerie de minimum 0,5 million €.
- Le modèle permet le contrôle d'un ratio d'endettement maximum de 65% par rapport à la valeur des actifs.
- Taux d'intérêt à court terme : non significatif, toute la dette financière étant à long terme.
- Taux d'intérêt à long terme : 4,70% (4,43% dans les prévisions du rapport annuel 2006/2007, et 4,27% dans le prospectus).
- Taux de placement à court terme : 2,5% (1,25% dans les prévisions du rapport annuel 2006/2007 et dans le prospectus).
- Les variations de juste valeur des dérivés de couverture de la dette financière ne sont pas modélisées car elles n'ont aucun impact sur le résultat affectable ni sur le dividende.
- Pay-out ratio : 97% (100% dans les prévisions du rapport annuel 2006/2007 ; ce ratio était de 97% dans le prospectus).

11.2 Prévisions

Bilan consolidé prévisionnel	30 juin 2008	30 juin 2009
	<i>x 1 000 €</i>	<i>x 1 000 €</i>
Immeubles de placement et projets de développement	347 346	369 963
Autres actifs	20 548	21 285
Total des actifs	367 894	391 248
Capitaux propres*	186 438	193 503
Dettes financières non courantes	161 973	184 057
Autres passifs*	19 483	13 688
Total des capitaux propres et des passifs	367 894	391 248

* Après affectation.

	30 juin 2008	30 juin 2009
	x 1 000 €	x 1 000 €
Compte de résultats consolidé prévisionnel		
Résultat locatif net	19 095	22 790
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12 997	16 154
Résultat de portefeuille	6 133	3 589
Résultat d'exploitation	19 130	19 743
Résultat financier	-4 471	-7 750
Résultat net	14 605	11 933
Résultat affectable	7 897	8 344
Nombre d'actions* (milliers)	4 369	4 508
Résultat affectable par action	1,81	1,85
Dotations aux réserves distribuables par action	-0,10	-0,05
Dividende net par action	1,71	1,80

* Tient compte des droits au dividende *pro rata temporis* pour les actions émises en cours d'exercice.

11.3 Analyse des écarts par rapport aux prévisions du rapport annuel 2006/2007

La mise à jour des prévisions fait apparaître un résultat locatif net pour 2008/2009 bien en avance sur ce qui avait été prévu pour cet exercice dans le rapport annuel 2006/2007, grâce aux acquisitions importantes réalisées en 2007/2008, et plus marginalement aux acquisitions de juillet 2008. Ceci se traduit par un résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille en forte augmentation. Par ailleurs, ces investissements, consentis dans un contexte d'augmentation des taux d'intérêt, génèrent des charges financières plus élevées que dans les prévisions précédentes (il est important de remarquer que le résultat financier 2007/2008 de -4.471 k€ comprend une variation nette positive de juste valeur des dérivés de couverture de la dette financière à hauteur de 650 k€ ; en excluant cette variation nette positive, dont il n'existe pas d'équivalent dans les prévisions 2008/2009, le résultat financier net de 2007/2008 est de -5.121 k€, totalement comparable au résultat financier de -7.750 k€ prévu pour 2008/2009).

Le résultat sur portefeuille prévu pour l'exercice prochain ne comporte aucune plus-value réalisée ; il est d'un niveau comparable à celui présenté dans les prévisions du rapport

annuel 2006/2007, mais en diminution par rapport au niveau record atteint en 2007/2008. Ceci explique la diminution attendue du résultat net pour 2008/2009. Par contre, le résultat affectable s'inscrit en hausse tant par rapport au montant réalisé en 2007/2008 que par rapport au montant prévu pour 2008/2009 dans le rapport annuel 2006/2007.

Compte tenu de ce qui précède et confiant dans l'évolution future des résultats d'Aedifica, le conseil d'administration de la société prévoit la distribution d'un dividende (brut pour net) de 1,80 € par action au titre de l'exercice 2008/2009, en hausse de 5% par rapport au dividende proposé au titre de l'exercice 2007/2008.

11.4 Remarque importante concernant l'information prévisionnelle

Le bilan et le compte de résultats prévisionnels constituent des projections dont la réalisation effective dépend, notamment, de l'évolution des marchés immobiliers et financiers. Ils ne constituent pas un engagement dans le chef de la société et ne font pas l'objet d'une certification révisoriale. Toutefois, le commissaire, Monsieur Dirk Smets, associé de BST Réviseurs d'Entreprises SCPRL de

Réviseurs d'Entreprises a confirmé que les prévisions sont adéquatement établies sur la base indiquée et que la base comptable utilisée aux fins de cette prévision est conforme aux méthodes comptables appliquées par Aedifica SA dans le cadre de la préparation de ses comptes consolidés établis conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne.

12. Conf its d'intérêts

Conseil d'administration du 21 août 2007 : reporting du comité de nomination et de rémunération sur la rémunération variable du management.

Extrait du procès-verbal : « En application de l'article 523 du Code des sociétés, Monsieur Stefaan Gielens, accompagné de Monsieur Jean Kotarakos, quitte la réunion. Le Président du comité de nomination et de rémunération fait rapport au conseil des délibérations du comité. En ce qui concerne le bonus du CEO, le comité propose de fixer pour l'exercice écoulé le bonus du CEO à 15.000€ (brut). Le comité propose que ce bonus puisse être payé après l'approbation des comptes annuels par l'assemblée générale, soit sous forme de cash, soit sous forme d'attributions d'actions Aedifica (selon le même principe que pour l'exercice 2005/2006). En ce qui concerne les critères de détermination du bonus du management exécutif (CEO et CFO) pour l'exercice 2007/2008, le comité propose de déterminer ce bonus pour l'exercice en cours sur la base suivante : *la rémunération variable pour chacun des 2 membres du management exécutif s'élèvera :*

- pour l'exercice 2007/2008, à un bonus (brut) individuel maximum de 20% de leur rémunération annuelle (brute – hors avantages divers et plan de pension) qui dépendra des deux critères suivants :

1. 60% liés à la réalisation du budget de l'exercice en cours, principalement en termes de résultat distribuable par action et de dividende distribué ;
2. 40% liés à l'appréciation globale individuelle.

- pour les exercices suivants, ces critères d'attribution seront sujets à révision par le conseil d'administration, sur avis du comité de nomination et de rémunération.

Le conseil approuve les propositions formulées par le comité. »

13. Augmentations de capital effectuées dans le cadre du capital autorisé

En application de l'article 608 du Code des sociétés, le conseil d'administration doit fournir un exposé sur les augmentations de capital décidées par le conseil d'administration en cours d'exercice et, le cas échéant, un commentaire approprié portant sur les conditions et les conséquences effectives des augmentations de capital à l'occasion desquelles le conseil d'administration a limité ou supprimé le droit de préférence.

Aucune augmentation de capital de cette nature n'a eu lieu en cours d'exercice.

14. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition (OPA)

Conformément à l'article 34 de l'Arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé, Aedifica expose et, le cas échéant, explique ci-dessous les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'acquisition.

Les règles concernant les offres publiques d'acquisition volontaires et les offres obligatoires, telles que contenues dans la Loi du 1^{er} avril 2007 et dans l'Arrêté Royal du 27 avril 2007 relatifs aux offres publiques d'acquisition, sont en effet applicables aux titres émis par Aedifica.

14.1 Structure du capital social

14.1.1 Capital souscrit et libéré

Il n'existe qu'une seule catégorie d'actions, entièrement souscrites et libérées, sans désignation de valeur nominale. Au 30 juin 2008, le capital social était fixé à 103.793.817,92 €, représenté par 4.438.918 actions représentant chacune 1/4.438.918^{ème} du capital. Le capital social a ensuite été porté à 107.193.817,92 €, représenté par 4.516.261 actions lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 30 juillet 2008.

14.1.2 Droits et obligations qui sont attachés aux actions Aedifica

Tous les titulaires d'actions Aedifica ont des droits et des devoirs égaux¹. Il convient pour le surplus de se référer à la réglementation applicable à Aedifica, étant le Code des sociétés et l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières et la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (« Loi OPC »). De même, il convient de se référer aux dispositions des statuts².

14.2 Restriction légale, statutaire ou conventionnelle au transfert de titres

Le transfert des actions Aedifica n'est soumis à aucune restriction légale ou statutaire particulière.

Afin de garantir aux investisseurs (potentiels) en actions Aedifica une liquidité suffisante, l'article 75 de la Loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement (« Loi OPC ») prévoit que les actions Aedifica doivent être admises à la négociation sur un marché réglementé.

Sur les 4.516.261 actions Aedifica actuellement émises, 4.275.726 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels. 163.192 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon n°2 relatif à l'exercice 2007/2008, qui aura lieu en octobre 2008. Les 77.343 actions restantes, émises le 30 juillet 2008, seront admises à la cotation après le détachement du coupon n°3 relatif à l'exercice 2008/2009 qui aura lieu en octobre 2009. Ces actions jouissent cependant des mêmes droits et avantages que les actions cotées, sous réserve qu'elles prennent part aux résultats et donnent droit au dividende de l'exercice au cours duquel elles ont été émises *pro rata temporis* à compter du jour de leur émission, et qu'elles doivent rester nominatives jusqu'à la date de leur admission à la cotation.

14.3 Droits de contrôle spéciaux

Aedifica n'a pas de titulaire de titre ayant des droits de contrôle spéciaux.

14.4 Mécanisme de contrôle prévu dans un éventuel système d'actionariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés directement par ce dernier

Aedifica n'a pas mis en place de système d'actionariat du personnel.

14.5 Restriction légale ou statutaire à l'exercice du droit de vote

Au 30 juin 2008, Aedifica détenait 2.250 actions propres dont les droits de vote sont suspendus conformément à l'article 622 du Code des sociétés. Ce nombre est inchangé à la date du présent rapport. Il n'y a pas d'autre restriction à l'exercice du droit de vote.

¹ A l'exception éventuelle du droit au dividende qui peut être accordé *pro rata temporis*, à la suite de l'émission de nouvelles actions. Dans ce cas-là, ces nouvelles actions doivent demeurer nominatives jusqu'au moment du paiement dudit dividende.

² Voir chapitre 8 point 4 de ce rapport annuel.

14.6 Accords entre actionnaires, qui sont connus d'Aedifica et peuvent entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote

A la connaissance d'Aedifica, il n'y a pas d'accord entre actionnaires qui puisse entraîner des restrictions au transfert de titres et/ou à l'exercice du droit de vote.

14.7 Règles applicables à la nomination et au remplacement des membres de l'organe d'administration ainsi qu'à la modification des statuts d'Aedifica

14.7.1 Nomination et remplacement des membres de l'organe d'administration

Suivant l'article 11 des statuts, les membres du conseil d'administration sont nommés pour 3 ans au plus par l'assemblée générale des actionnaires et toujours révocables par elle. Ils sont rééligibles.

Le mandat des administrateurs sortants, non réélus, cesse immédiatement après l'assemblée générale qui a procédé à la réélection.

En cas de vacance d'un ou plusieurs mandats, les administrateurs restants réunis en conseil, ont le droit de pourvoir provisoirement au remplacement jusqu'à la plus proche réunion de l'assemblée générale qui procède à l'élection définitive. Ce droit devient une obligation chaque fois que le nombre des administrateurs effectivement en fonction ou le nombre d'administrateurs indépendants n'atteint plus le minimum statutaire.

L'administrateur nommé en remplacement d'un autre achève le mandat du titulaire qu'il remplace.

14.7.2 Modification des statuts

En matière de modification des statuts, il convient de se référer à la réglementation applicable à Aedifica. En particulier, chaque projet de modification des statuts doit être présenté à la CBFA. Les dispositions du Code des sociétés s'appliquent pour le surplus.

14.8 Pouvoirs de l'organe d'administration, en particulier concernant le pouvoir d'émettre ou de racheter des actions

Suivant l'article 6.4 des statuts, le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 83.850.000,00 € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés.

De plus, Aedifica peut, suivant l'article 6.2. des statuts, acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par le Code des sociétés, moyennant communication de l'opération à la CBFA.

14.9 Accords importants auxquels Aedifica est partie et qui prennent effet, sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle d'Aedifica à la suite d'une OPA

Les conventions de crédit du 29 mai 2006 et du 29 mai 2008 prévoient que toutes les sommes dues par Aedifica en vertu de ces conventions, en principal, intérêts, commissions, frais et accessoires, deviendront immédiatement et sans préavis exigibles et toutes obligations encore à exécuter par les banques seront immédiatement résiliées de plein droit sauf accord contraire et unanime des banques, en cas de changement de contrôle d'Aedifica, le contrôle étant défini comme la détention par un actionnaire de minimum 50% du capital plus une action.

14.10 Accords entre Aedifica et les membres de son organe d'administration ou son personnel, qui prévoient des indemnités si les membres de l'organe d'administration démissionnent ou doivent cesser leurs fonctions sans raison valable ou si l'emploi des membres du personnel prend fin en raison d'une offre publique d'acquisition

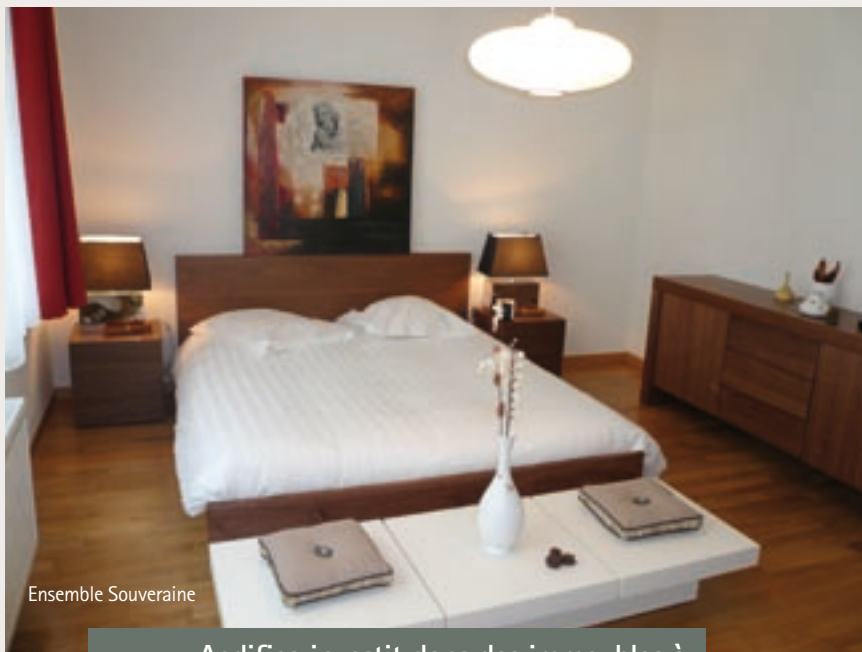
Au cas où la convention de management conclue avec le CEO est résiliée par une des parties dans les six mois suivant une offre publique d'acquisition sans qu'il soit question d'une faute grave, le CEO aura droit à une indemnité égale à dix-huit mois de rémunération.

Au cas où la convention de management conclue avec le CFO est résiliée par une des parties dans les six mois suivant une offre publique d'acquisition sans qu'il soit question d'une faute grave, le CFO aura droit à une indemnité égale à douze mois de rémunération.

Dans les contrats conclus avec les membres du personnel d'Aedifica, aucune clause de ce type n'a été prévue.

Fait à Bruxelles, le 3 septembre 2008.

Immeubles à appartements meublés



Aedifica investit dans des immeubles à appartements meublés situés à Bruxelles, dans les quartiers cotés de la capitale.





Les contrats souvent de plus courte durée
gènèrent des rendements supérieurs
au reste du marché résidentiel.

Ensemble Souveraine

Immeubles à appartements meublés

Appartements meublés



Ensemble Souveraine



Louise 130



Appartements meublés

Ce secteur ciblant principalement les expatriés et les hommes d'affaires contribue à la diversification du portefeuille d'Aedifica.



6

Rapport immobilier

1. Le marché immobilier

1.1 Le marché résidentiel¹

Comme prévu, la tendance à la hausse du marché de l'immobilier résidentiel se ralentit. L'activité demeure stable depuis 2003 avec chaque année quelque 120.000 ventes : en 2007, 86.000 transactions portant sur des maisons unifamiliales ont été dénombrées, tandis que 33.500 appartements ont été vendus.

Le marché des terrains à bâtir s'est replié de 12% pour ne plus atteindre que 18.825 transactions. Ceci représente le niveau le plus bas pour la période d'après-guerre et offre de mauvaises perspectives pour la construction de nouveaux logements unifamiliaux. Etant donné que l'excès d'offre actuel de nouveaux appartements est alimenté depuis quelques années, il est fort à parier qu'à court terme la relance du secteur de la construction ne viendra pas de ce domaine-là. L'augmentation des coûts de construction due à l'évolution du prix des matières premières et des salaires, mais également à l'introduction de nouvelles normes concernant par exemple l'énergie et l'acoustique, représente un handicap supplémentaire pour la construction.

Aujourd'hui, en matière de logements, le marché primaire ne représente plus que 30% des transactions, et le marché secondaire 70%. Cette situation évoluera vers un rapport 20/80 dans les années à venir. Les premières données de 2008 confirment cette tendance.

En 2007, les prix des logements unifamiliaux ont encore grimpé de 10% sur le marché secondaire, tandis que celui des appartements a connu une hausse de 6%. Mais cette hausse semble s'être enrayée durant le cours de l'année : les prix des logements unifamiliaux ont baissé au quatrième trimestre, et ceux des appartements ont stagné au second semestre.

Les acquisitions durant le premier semestre de 2008, telles que répertoriées par les courtiers ERA, semblent confirmer cette stagnation.

Les taux d'intérêt des prêts hypothécaires ont connu un certain relâchement (-25 points de base par rapport à décembre 2007), mais on assiste depuis lors à une augmentation de 100 points de base, pour atteindre 6%. Compte tenu de la durée des prêts hypothécaires qui atteint désormais en moyenne 25 ans, le coût de ce crédit a augmenté d'environ 7% depuis fin 2007. Il est vrai que le sursaut de l'inflation à 5% sur base annuelle compense partiellement ce problème.

Plus fondamentalement se pose la question du maintien du pouvoir d'achat dans l'avenir. Quelle que soit la conjoncture, la croissance du pouvoir d'achat a toujours été le facteur propulseur par excellence des marchés d'investissement en général, et du marché immobilier en particulier.

Une inflation plus élevée et une confiance plus faible du consommateur sont de nature à stimuler la demande en matière de locations. D'autre part, des taux d'intérêt plus élevés se traduisent sur le marché immobilier par une certaine augmentation des rendements exigés. Cette augmentation est cependant limitée par des attentes d'inflation élevée à court terme, et par les indexations importantes des revenus locatifs. Tout ceci mène à un statu quo, voire à une légère amélioration du marché de l'immobilier résidentiel. La question-clé est donc le maintien du pouvoir d'achat à l'avenir afin de soutenir les locations.

¹ Rédigé par Stadim SCRL

1.2 Le marché des appartements meublés

La présence à Bruxelles des institutions européennes, de l'OTAN et de nombreux QG d'entreprises internationales a vu l'émergence, vers la fin des années 80 et le début des années 90, des exploitations d'appartements meublés pour répondre à la demande croissante de la communauté expatriée. Cette demande s'est encore accrue avec l'augmentation du nombre de congrès internationaux organisés à Bruxelles.

Dans ce secteur très concurrentiel, on voit poindre depuis quelques années une multitude de petites exploitations et un nombre important d'investisseurs indépendants qui se lancent dans la location meublée à titre privé.

Parallèlement, les principaux acteurs du marché se sont fortement professionnalisés en offrant un meilleur service à la clientèle « business », dans le but de la fidéliser. La professionnalisation du secteur se marque également dans d'autres villes telles qu'Anvers, et via la constitution d'une nouvelle association professionnelle regroupant les propriétaires de « business flats » en Flandre.

L'augmentation de la demande s'est vue confirmée au cours de l'année écoulée, le segment meublé d'Aedifica enregistrant un nombre record de réservations.

1.3 Le marché du logement des seniors¹

Les statistiques démographiques sont sans équivoque : les décennies à venir seront marquées par une forte augmentation du nombre de seniors. Ainsi, on s'attend à ce qu'en 2030, le nombre de personnes de plus de 65 ans ait augmenté de 45%, atteignant ainsi ±2,65 millions d'individus, soit 24% de la population totale. Aujourd'hui, leur nombre s'élève à 1,83 million, soit 17,5% de la population.

Les répercussions de cette évolution seront d'ordre divers. La capacité d'autonomie des individus se rallonge, et couvre différentes périodes, chacune étant caractérisée par un type de besoin différent. Sous la pression de l'augmentation des frais d'entretien et d'énergie, il sera de plus en plus nécessaire de mieux gérer aussi bien l'aménagement de l'espace que les déplacements. L'adresse du domicile

changera plus fréquemment en fonction du contexte familial et professionnel. Cette dynamique mène à une plus grande demande en matière de location immobilière et à une professionnalisation accrue du marché locatif.

L'offre de services et de logements spécialisés se développe en fonction du degré croissant de dépendance des seniors, qui se marque sur des périodes de plus en plus longues. Tout comme dans l'hôtellerie par exemple, la gestion de l'immobilier et l'exploitation attirent des types d'investisseurs différents mais complémentaires. Dans les deux cas, un marché suffisamment large et stable est un principe fondamental.

L'intérêt accru pour le logement des seniors, le taux d'occupation extrêmement élevé et l'indexation des loyers existants compensent, dans le marché actuel, l'augmentation des taux d'intérêt sur les marchés financiers. Au premier semestre de 2008, cette situation s'est traduite par un statu quo des prix dans ce secteur.

¹ Rédigé par Stadim SCRL

2. Portefeuille immobilier consolidé au 30 juin 2008

2.1 Evolution du portefeuille

<i>(x 1 000 €)</i>	30 juin 2008	31 mars 2008	31 déc. 2007	30 sept. 2007	30 juin 2007
Immeubles de placement en juste valeur					
Immeubles résidentiels ou mixtes	118 767	119 513	119 415	118 393	112 623
Immeubles à appartements meublés	42 842	41 355	41 357	40 255	40 123
Logement des seniors	150 948	112 150	110 984	98 634	62 939
Hôtels et autres	31 510	31 525	31 515	31 225	30 985
TOTAL des immeubles de placement en juste valeur	344 067	304 543	303 271	288 507	246 670
Projets de développement	3 429	4 550	3 507	2 909	5 416
TOTAL du portefeuille	347 496	309 093	306 778	291 416	252 087
Loyers contractuels*	21 946	19 434	19 475	18 607	15 752
Loyers contractuels + VLE sur inoccupés	22 519	20 019	20 168	19 395	16 307
Valeur locative estimée (VLE)*	20 470	17 905	17 911	17 007	14 714
Taux d'occupation* des immeubles de placement (%)					
Portefeuille total (sauf appartements meublés)	96,8%	96,3%	95,6%	94,8%	95,6%
Appartements meublés	88,7%	87,4%	88,9%	85,7%	82,7%

* Voir lexique.

2.2 Tableau récapitulatif au 30 juin 2008

2.2.1 Immeubles de placement¹

Immeubles de placement	Adresse	Superficie totale ² (m ²)	Superficie résidentielle (m ²)	
Immeubles résidentiels ou mixtes				
1	Tervueren 13 A/B	Avenue de Tervueren 13 A/B - avenue des Celtes 4-10 - 1040 Bruxelles	4 628	621
2	Sablon	Rue Bodenbroek 22 Et 24 - Rue de Ruysbroeck 65 Et 67 - 1000 Bruxelles	4 655	3 342
3	Complexe Laeken - Pont Neuf	Rue de Laeken 89-117-Rue du Cirque 25-29-Rue du Pont Neuf 3-3A -Laeken 119-123/125 - 1000 Bruxelles	5 720	4 637
4	Le Bon 24-28	Rue Philippe le Bon 24-28 à 1000 Bruxelles	1 666	1 666
5	Lombard 32	Rue du Lombard 32 - 1000 Bruxelles	1 432	1 096
6	Complexe Louise 331-333	Avenue Louise 331-333 et rue Jordaens 10 - 1050 Bruxelles	4 871	1 509
7	Place du Samedi 6-10	Place du Samedi 6-10 - 1000 Bruxelles	3 769	2 365
8	Broqueville 8	Avenue de Broqueville 8 - 1150 Bruxelles	836	836
9	Bataves 71	Rue des Bataves 71 - 1040 Bruxelles	552	312
10	Tervueren 103	Avenue de Tervueren 103 - 1040 Bruxelles	881	410
11	Louis Hap 128	Rue Louis Hap 128 - 1040 Bruxelles	688	688
12	Rue Haute	Rue Haute 39-51 - 1000 Bruxelles	2 630	1 380
13	Résidence Palace	Chaussée d'Etterbeek 62 - 1040 Bruxelles	6 388	6 189
14	Churchill 157	Avenue Winston Churchill 157 - 1180 Bruxelles	2 210	1 955
15	Auderghem 237-239-241-266-272	Avenue d'Auderghem 237-239-241-266-272 - 1040 Bruxelles	1 739	1 739
16	Edison	Avenue Vrithoff 125 - 5000 Namur	2 029	758
17	Verlaine/Rimbaud/Baudelaire	Avenue Vrithoff 131-143 - 5000 Namur	2 795	1 518
18	Ionesco	Boulevard de la Meuse 81 - 5100 Jambes	930	930
19	Musset	Rue Henri Bles 140 - 5000 Namur	562	472
20	Giono Et Hugo	Rue Jomouton 30 - 5100 Jambes	1 412	1 412
21	Antares	Rue Champêtre 46 - 5100 Jambes	439	439
22	Ring	Plantin en Moretuslei 107-115 - 2018 Antwerpen	10 236	6 898
23	Résidence Gauguin et Manet	Rue du Wäschbour 22-24 - 6700 Arlon	2 885	2 885
Total du secteur « Immeubles résidentiels ou mixtes »			63 953	44 057
Immeubles à appartements meublés				
24	Ensemble Souveraine	Rue Souveraine - 1050 Bruxelles	11 847	11 847
25	Louise 130	Avenue Louise 130 - 1050 Bruxelles	1 110	694
26	Louise 135 (+ 2 parkings Louise 137)	Avenue Louise 135 - 1050 Bruxelles	1 978	1 930
27	Louise 270	Avenue Louise 270 - 1050 Bruxelles	1 043	958
28	Vallée 48	Rue de la Vallée 48 - 1050 Bruxelles	623	623
29	Livourne 16-18 (+ 24 parkings Livourne 7-11)	Rue de Livourne 16-18 - Rue de Livourne 7-11 -1050 Bruxelles	1 567	1 567
Total du secteur « Immeubles à appartements meublés »			18 168	17 619
Logement des seniors				
30	Château Chenois	Chemin des Postes 260 - 1410 Waterloo	6 354	6 196
31	New Philip	Avenue Monte Carlo 178 - 1190 Bruxelles	3 914	3 820
32	Jardins de Provence	Bld Sylvain Dupuis 94-96 - 1070 Bruxelles	2 052	1 944
33	Bel Air	Bld Lambermont 227 - 1030 Bruxelles	5 350	4 578
34	Résidence Grange des Champs	Rue Grange des Champs 140 - 1420 Braine-l'Alleud	3 396	3 152
35	Résidence Augustin	Chaussée d'Alseberg 305 - 1190 Bruxelles	4 832	4 598
36	Ennea	Lepelhoekstraat 19 - 9100 Sint Niklaas	1 848	1 670
37	Kasteelhof	Steenweg op Aalst 110 - 9200 Dendermonde	3 500	3 335
38	Wielant	Schellebellestraat 8 - 8570 Anzegem/Ingoigem	4 834	4 584
39	Résidence Parc Palace	Avenue du Lycée Français 2 - 1180 Bruxelles	6 719	6 400
40	Résidence Service	Avenue du Lycée Français 6 - 1180 Bruxelles	8 716	8 332
41	Résidence du Golf	Rue du Sillon, 119-121 - 1070 Bruxelles	6 424	6 004
42	Résidence Boneput	Boneputstraat 5 - 3960 Bree	2 993	2 747
43	Résidence Aux Deux Parcs	Rue Duysburgh 21 - 1090 Bruxelles	1 423	1 348
44	Résidence L'Air du Temps	Rue des Haisses 60 - 4032 Chêné	2 763	2 474
45	Au Bon Vieux Temps	Rue de Corbais 14 - 1435 Mont-Saint-Guibert	1 268	1 203
46	Op Haanven	Oude Geelsebaan 33 - 2431 Veerle-Laakdal	4 675	4 202
47	Résidence Exclusiv	Rue Jean-Baptiste Desmeth 50 - 1140 Bruxelles	2 758	2 600
48	Séniorie Mélopée	Rue de la Mélopée 50 - 1080 Bruxelles	2 777	2 497
Total du secteur « Logements des seniors »			76 596	71 684
Hôtels et autres				
49	Hotel Martin's Bruges	Oude Burg 5 - 8000 Brugge	10 159	0
50	Royale 35	Rue Royale 35 - 1000 Bruxelles	1 813	0
51	Klooster Hotel	Predikherenstraat 22-23 - 3000 Leuven	2 510	0
52	Bara 124-126	Rue Bara 124-126 - 1040 Bruxelles	1 539	0
Total du secteur « Hôtels et autres »			16 021	0
TOTAL des immeubles de placement en juste valeur			174 738	133 360

¹ Il n'est pas dans l'intérêt de l'actionnaire de publier les valeurs par immeuble.

² Surface hors sol et hors parking. Les caves ne sont prises en compte que dans des cas exceptionnels.

Nombre d'unités résidentielles	% Taux d'occupation ³	Loyers contractuels ⁴	Loyers contractuels + VLE sur inoccupés ⁵	Valeur locative estimée (VLE) ⁶
3	82,9%	585 949	706 569	635 325
30	92,9%	930 107	1 001 537	898 110
42	88,7%	528 253	595 221	646 100
15	100,0%	168 461	168 461	205 425
13	95,5%	161 263	168 846	153 829
8	100,0%	651 600	651 600	646 100
24	76,9%	228 165	296 518	296 595
8	39,3%	31 893	81 063	95 910
3	100,0%	52 293	52 293	55 980
6	84,0%	90 314	107 534	110 875
7	90,9%	58 986	64 856	66 340
20	100,0%	217 752	217 752	332 650
57	91,1%	620 200	681 100	673 700
22	86,6%	204 484	236 239	265 178
21	82,2%	158 813	193 183	188 288
7	97,0%	144 584	149 104	153 153
21	98,5%	268 036	271 996	287 898
10	98,7%	80 525	81 545	102 205
6	83,8%	41 027	48 972	53 010
15	92,9%	107 150	115 310	149 890
7	84,3%	33 327	39 540	38 225
82	100,0%	806 600	806 600	780 200
35	97,6%	293 892	301 092	305 465
462 appartements	91,9%	6 463 674	7 036 931	7 140 451
116	87,7%	2 712 850	2 712 850	1 398 315
9	88,1%	232 927	232 927	156 100
31	93,3%	653 977	653 977	329 100
14	86,5%	275 660	275 660	146 600
6	85,8%	142 245	142 245	86 700
16	90,7%	409 663	409 663	253 600
192 appartements meublés	88,7%	4 427 321	4 427 321	2 370 415
75	100,0%	785 615	785 615	769 000
112	100,0%	407 506	407 506	468 000
72	100,0%	334 520	334 520	328 000
161	100,0%	608 218	608 218	626 600
75	100,0%	359 887	359 887	373 300
95	100,0%	452 544	452 544	497 800
40	100,0%	170 441	170 441	155 400
82	100,0%	308 267	308 267	385 400
103	100,0%	473 448	473 448	478 000
180	100,0%	1 050 000	1 050 000	972 000
200	100,0%	1 080 000	1 080 000	1 000 500
202	100,0%	650 000	650 000	900 000
78	100,0%	400 000	400 000	460 000
53	100,0%	202 500	202 500	245 300
88	100,0%	399 489	399 489	400 000
43	100,0%	178 800	178 800	152 000
82	100,0%	365 000	365 000	365 000
71	100,0%	382 000	382 000	382 000
64	100,0%	391 227	391 227	341 300
1.876 lits	100,0%	8 999 463	8 999 463	9 299 600
0	100,0%	1 326 758	1 326 758	998 405
0	100,0%	176 276	176 276	174 405
0	100,0%	506 495	506 495	420 200
0	100,0%	45 893	45 893	66 960
0	100,0%	2 055 422	2 055 422	1 659 970
654 appartements et 1.876 lits	n.a.	21 945 880	22 519 137	20 470 436

³ Voir lexique. Il est bon de rappeler que le taux d'occupation des immeubles à appartements meublés ne peut être comparé au taux d'occupation calculé sur le reste du portefeuille, vu que la méthodologie est différente. Il est également à noter que le taux d'occupation des immeubles résidentiels ou mixtes inclut les unités en rénovation et donc temporairement non louables.

⁴ Voir lexique. Les montants relatifs aux immeubles à appartements meublés correspondent aux revenus locatifs annualisés et HTVA.

⁵ Pour les immeubles à appartements meublés, aucune valeur locative estimée (VLE) n'a été ajoutée pour le vide.

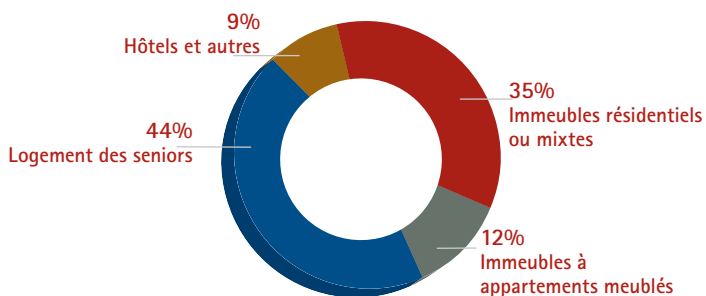
⁶ Voir lexique.

2.2.2 Projets et rénovations en cours

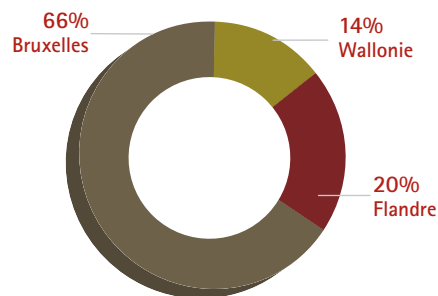
Projet ou rénovation	Adresse	Capex estimé (en millions €)	Date de réception provisoire	Commentaires
I. Nouveaux projets				
Media Gardens	Chaussée de Louvain 710-730 - 1030 Bruxelles	14,1	2011	Construction de 75 appartements, 4 commerces, un espace pour profession libérale et 72 parkings en sous-sol
Citadelle Dinant	Chemin de la Citadelle 5500 Dinant	6,7	2011/2012	Développement d'une maison de repos
II. Projets – Rénovations				
Livourne 14, 20-24	Rue de Livourne 14 et 20-24 - 1050 Bruxelles	2,5	2010	Demande d'obtention du permis d'urbanisme pour conversion en résidentiel de ces immeubles affectés actuellement en bureaux afin de créer un ensemble avec l'immeuble Livourne 16-18
III. Immeubles de placement – Rénovations et extensions				
Extension du Klooster Hotel	Predikherenstraat 22-23 3000 Leuven	11,6	Février 2010	Construction de 58 nouvelles chambres d'hôtel et d'un parking souterrain
Rue Haute	Rue Haute 39-51 1000 Bruxelles	2,5	2010	Rénovation d'un immeuble résidentiel de 20 appartements et d'une surface commerciale
Résidence Exclusiv	Rue Jean-Baptiste Desmeth 50 1140 Bruxelles	3,2	2010	Extension de la maison de repos
Séniorie Mélopée	Rue de la Mélopée 50 - 1080 Bruxelles	0,8	2009/2010	Extension de la maison de repos
Au Bon Vieux Temps	Rue de Corbais 14 1435 Mont-Saint- Guibert	1,6	2011	Rénovation et extension de la maison de repos
Logis de Famenne	Rue du Château 47 5564 Wanlin	1,5	2011/2012	Extension de la maison de repos
Hotel Martin's Brugge	Oude Burg 5 8000 Bruges	0,6	2009/2010	Intégration de l'ancien hôtel De Tassche
Total		45,1		

3. Analyse du portefeuille au 30 juin 2008

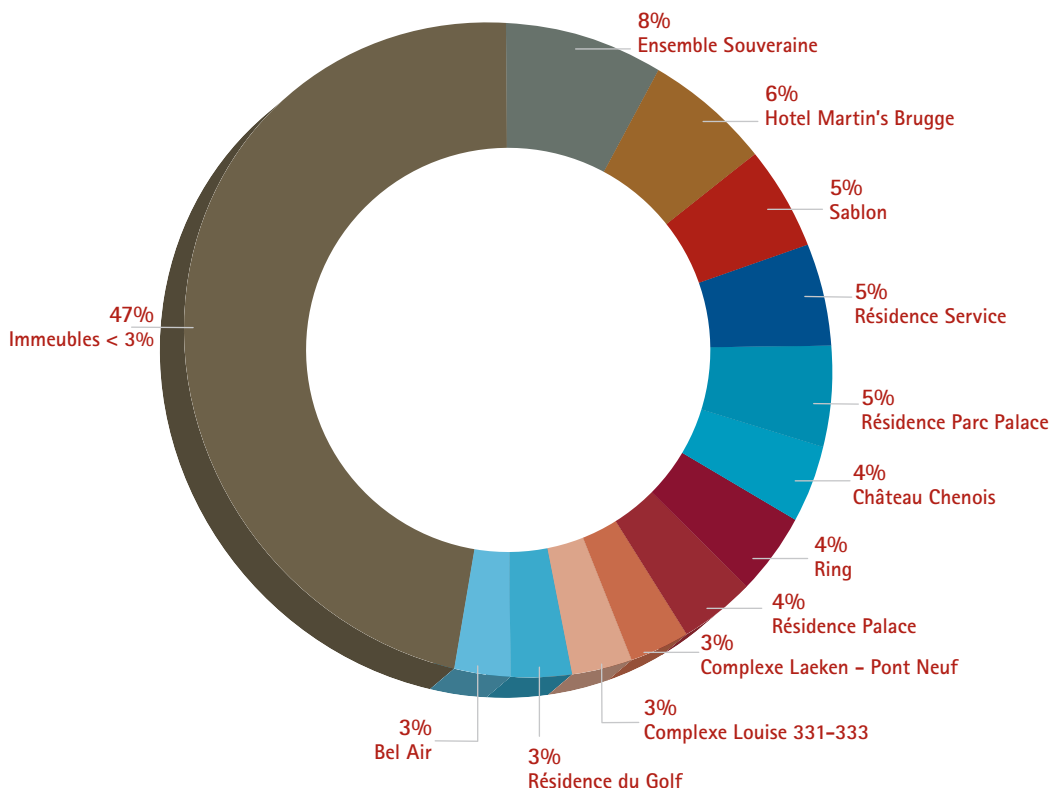
3.1 Répartition par secteur d'activité (en juste valeur)



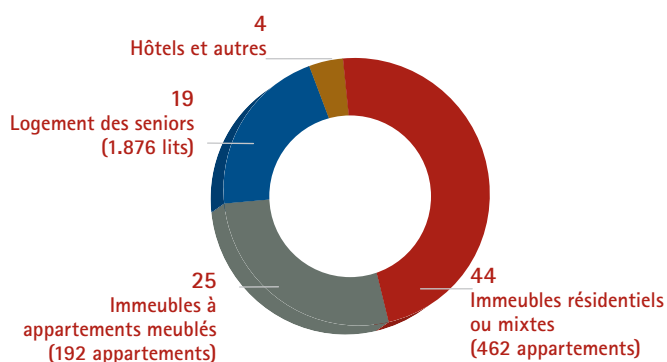
3.2 Répartition géographique (en juste valeur)



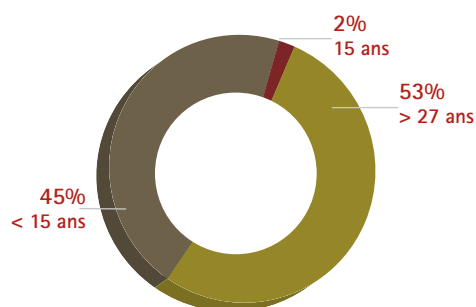
3.3 Répartition des immeubles (en juste valeur)



3.4 Nombre d'immeubles par secteur d'activité

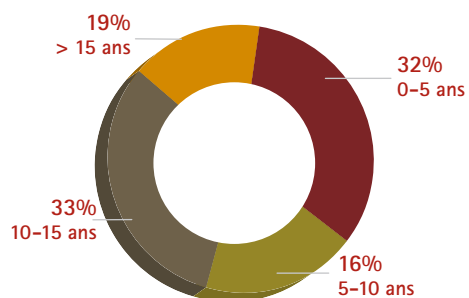


3.5 Répartition de la durée initiale des baux (en juste valeur)

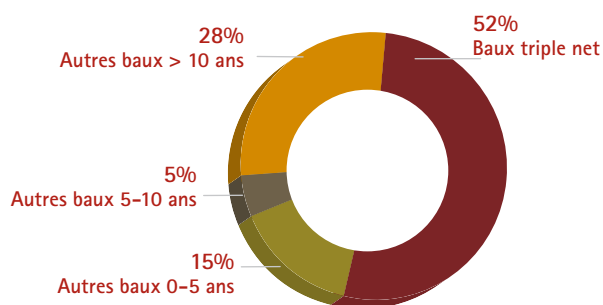


3.6 Répartition par âge des immeubles (en juste valeur)

· par bâtiment

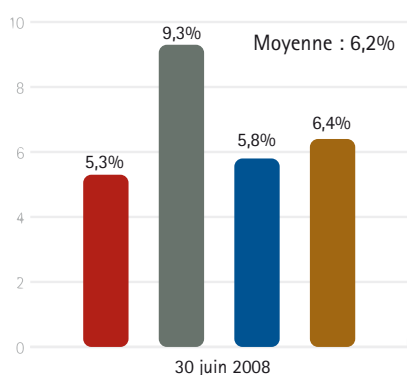


· par type de contrat



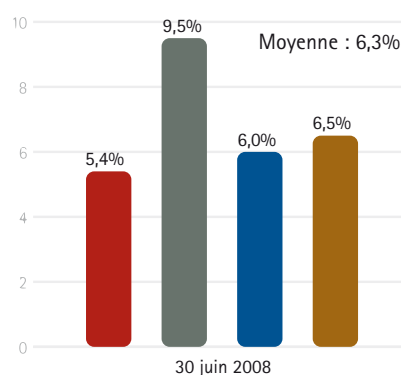
3.7 Rendement brut par secteur d'activité

• en valeur d'investissement ¹



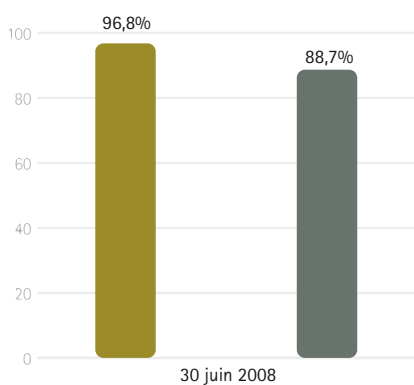
- Immeubles résidentiels ou mixtes
- Immeubles à appartements meublés
- Logement des seniors
- Hôtels et autres

• en juste valeur ¹



- Immeubles résidentiels ou mixtes
- Immeubles à appartements meublés
- Logement des seniors
- Hôtels et autres

3.8 Taux d'occupation²



- Portefeuille total (sauf appartements meublés)
- Appartements meublés

3.9 Portefeuille immobilier en valeur assurée

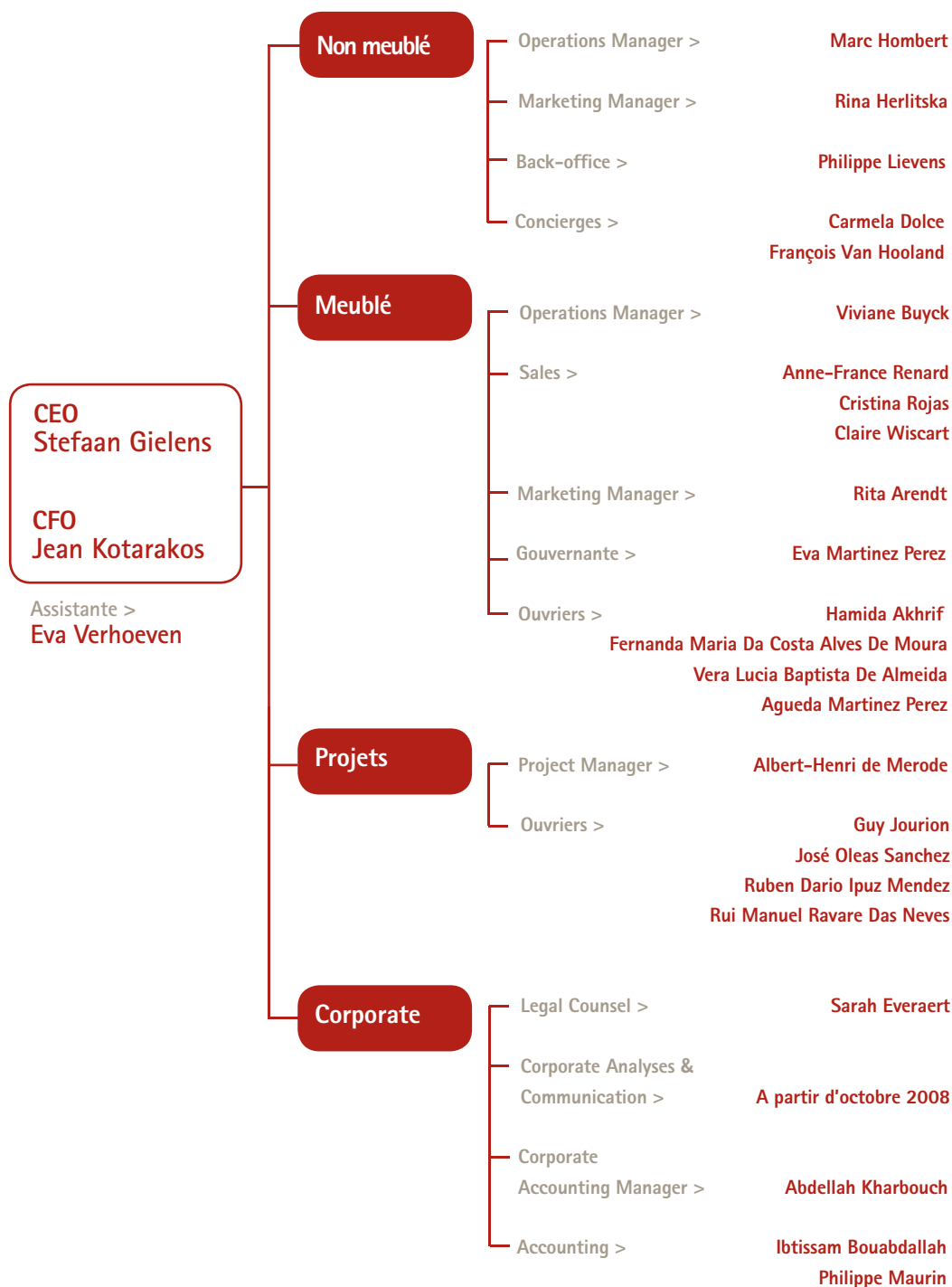
La totalité des immeubles de placement d'Aedifica est assurée pour une valeur de 300,2 millions € (y compris le mobilier pour les appartements meublés, et à l'exclusion des terrains).

¹ Augmentée, en ce qui concerne les appartements meublés, du goodwill et de la valeur comptable des meubles.

² Voir lexique.

4. Equipe de gestion

4.1 Organigramme d'Aedifica



4.2 Gestion des immeubles résidentiels ou mixtes

Aedifica externalise la gestion de son portefeuille et fait confiance à des intermédiaires externes réputés sur le marché de la gestion locative en Belgique pour deux raisons :

- d'une part, les coûts peuvent être réduits pour Aedifica ;
- d'autre part, Aedifica n'a pas encore la taille suffisante pour assurer en interne une gestion de qualité de son portefeuille.

Aedifica dispose cependant d'un operations manager qui coordonne les prestations de ces sous-traitants et contrôle la qualité de celles-ci. De plus, un responsable commercial et marketing assure la location du portefeuille et le contact direct avec les locataires et les agents immobiliers.

En principe, la sélection des gestionnaires externes se fait sur base d'appels d'offres et de leur réputation sur le marché belge, et leurs contrats ont une durée de 3 ans avec possibilité de reconduction annuelle.

Afin de limiter son risque en matière de gestion, Aedifica a réparti son portefeuille entre les gestionnaires, notamment en fonction de leurs spécialités (commerces, bureaux, résidentiel, etc.).

Ces intermédiaires se voient confier comme mission la gestion complète des immeubles sur le plan administratif (notamment l'appel des loyers et des indexations, l'appel des provisions pour charges, la clôture trimestrielle des charges communes, la récupération des taxes, l'élaboration du budget des charges communes, et le suivi des paiements par les locataires) et technique (notamment la gestion en bon père de famille des communs des immeubles, le suivi et la mise en place des contrats d'entretien et de contrôle technique, la gestion des sinistres dans le cadre des assurances, l'assistance aux entrées et sorties locatives). Aedifica contrôle leurs prestations via un reporting périodique mais aussi par des contrôles ponctuels.

La rémunération des gestionnaires externes est proportionnelle aux loyers perçus. Elle s'est globalement élevée à 0,2 million € sur l'exercice 2007/2008, soit 4% des revenus locatifs nets des immeubles concernés.

Les gestionnaires actuellement appointés par Aedifica sont :

ABERDEEN PROPERTY INVESTORS SA

Tour Bleue
Avenue Louise 326
1050 Bruxelles
Pour le complexe Louise 331-333.

OP MANAGEMENT SA

Avenue Emile de Mot 19-21
1000 Bruxelles
Pour le complexe Laeken – Pont Neuf et les immeubles Lebon 24-28 et Place du Samedi 6-10.

LA GESTION D'IMMEUBLES SA

Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles
Pour les immeubles Lombard 32, Broqueville 8, Bataves 71, Tervueren 103 et Louis Hap 128.

SOGESMAINT-CBRE SA

Avenue Herrmann-Debroux 40-42
1160 Bruxelles
Pour les immeubles Bodenbroeck-Ruysbroeck, Tervueren 13 A/B, Royale 35 et Résidence Palace.

EPIMMO SA

Boulevard Brand Whitlock 108
1200 Bruxelles
Pour l'immeuble Churchill 157.

TREVI SA

Avenue L. Wiener 127
1170 Bruxelles
Pour les immeubles Auderghem 237-239-241-266-272 et rue Haute.

LEGRAND PRM SA

Avenue Sergent Vrithoff 125
5000 Namur
Pour les immeubles Edison, Verlaine/Rimbaud/Baudelaire, Ionesco, Musset, Giono Et Hugo, Antares et Bara 124-126.

LUDWIG9 SPRL

Rue de la Chapelle 11
6742 Chantemelle
Pour l'immeuble Résidence Gauguin et Manet.

4.3 Gestion des immeubles exploités en appartements meublés

Après un an de travaux de rénovations lourdes, Aedifica a inauguré un nouvel immeuble de 9 appartements meublés de très haut standing, ce qui porte à 192 le nombre d'appartements proposés à la location. Pour gérer ces 192 appartements, l'équipe d'Aedifica comprend un responsable marketing, un sales and operations manager assisté d'une équipe de trois personnes, une gouvernante et quatre ouvriers (femmes de ménage) qui s'occupent de tous les aspects de la location, de la gestion et de l'entretien des bâtiments.

Aedifica assure avec son propre personnel la gestion des immeubles exploités en appartements meublés pour les raisons suivantes :

- La gestion, plus risquée que celle des appartements non meublés vu la durée relativement courte des séjours, nécessite une gérance efficace et proactive afin de minimiser le chômage locatif. De plus, la relation directe avec le client permet de fidéliser la clientèle existante et d'attirer de nouveaux prospects. Enfin, si la demande est en hausse, on constate néanmoins une diminution de la durée des séjours, ce qui entraîne une forte augmentation des rotations de la clientèle.
- Une communication sans faille et un esprit d'équipe améliorent la coordination et constituent l'assurance d'un meilleur service.

Aedifica commercialise ses appartements meublés via trois sites web faisant office d'enseignes.

4.4 Gestion des maisons de repos et des hôtels

Aedifica investit dans ce secteur dans le cadre de contrats à long terme (principalement sous forme de baux emphytéotiques) conclus avec des exploitants professionnels spécialisés qui prennent également en charge l'entretien des immeubles. Aedifica n'est donc pas en charge de la gestion de ces immeubles, mais elle en contrôle cependant la qualité par des visites ponctuelles (notamment dans le cadre de l'évaluation périodique du portefeuille).

4.5 Project management

Aedifica dispose d'un ingénieur architecte, en charge du *project management*, qui gère les projets de construction et de rénovation et qui s'assure de la bonne fin des chantiers confiés à des sociétés spécialisées ou à l'équipe interne d'ouvriers. Le *project manager* supervise également une équipe de 4 ouvriers qui sont actifs tant dans le secteur des immeubles résidentiels ou mixtes que dans celui des immeubles à appartements meublés, et organise la *due diligence* technique dans le cadre des dossiers d'investissement.

Logement des seniors



Bel Air

Aedifica investit dans le logement des seniors,
et en particulier dans les maisons de repos,
dans le cadre de contrats à long terme
(principalement des baux emphytéotiques) avec des
exploitants professionnels et spécialisés.



Résidence Boneput





Wielant



Op Haanven

Logement des seniors

Logement des seniors

Le caractère prévisible de ces contrats, qui génèrent des revenus stables et récurrents, compense une grande part des risques associés à la location d'appartements à plus court terme.



Séniorie Mélopée



Kasteelhof

Au Bon Vieux Temps



Résidence Parc Palace

Logement des seniors

Aedifica entend répondre
à la demande grandissante
des personnes âgées, liée à
l'évolution démographique.



Résidence l'Air du Temps

5. Fiches descriptives des immeubles de placement

Immeubles résidentiels ou mixtes

001



Avenue de Tervueren 13 A/B
Avenue des Celtes 4-10
1040 BRUXELLES

Tervueren 13 A/B

Année de construction / rénovation : 1990 – 1995

Situation : Immeuble situé à proximité du quartier européen de Bruxelles, à l'angle de l'avenue de Tervueren et de l'avenue des Celtes.

Descriptif : Immeuble comprenant 3 appartements et des espaces de bureaux répartis sur 9 niveaux ainsi qu'un rez commercial. Possibilité de réaffectation des surfaces de bureaux en surfaces résidentielles.

Surface totale : 4.628 m²

Appartements : 621 m² – Bureaux : 3.091 m² – Commerce : 916 m²

Terrain : 8,5 ares

Parkings : 37 parkings intérieurs dans la copropriété de la rue des Francs

002



Rue Bodenbroek 22-25
Rue de Ruysbroeck 63-67
1000 BRUXELLES

Sablon

Année de construction / rénovation : 2003 – 2004

Situation : Immeuble idéalement situé au coin du quartier très coté du Grand Sablon, un quartier très central et commerçant du centre de Bruxelles.

Descriptif : Immeuble comprenant 30 appartements répartis sur 5 niveaux et un rez commercial.

Surface totale : 4.655 m²

Appartements : 3.342 m² – Commerce : 1.313 m²

Terrain : 17,0 ares

Parkings : 48 parkings intérieurs

003



Rue de Laeken 89-117-119-123-125
Rue du Cirque 25-29
Rue du Pont Neuf 3-3A
1000 BRUXELLES

Complexe Laeken-Pont Neuf

Année de construction / rénovation : 1993

Situation : Complexe situé au centre ville à proximité de la place de Brouckère et du Théâtre Flamand, de la Grand Place de Bruxelles et du centre d'affaires situé boulevard Albert II, et bénéficiant d'une vue imprenable sur les jardins du Pont-Neuf.

Descriptif : Complexe composé de plusieurs immeubles et de maisons résidentielles dessinés par différents architectes européens et comprenant 42 appartements, des espaces commerciaux et de bureaux.

Surface totale : 5.720 m²

Appartements : 4.637 m² – Commerce : 970 m² – Bureaux : 113 m²

Terrain : 23,7 ares

Parkings : 87 parkings intérieurs

Immeubles résidentiels ou mixtes

004



Rue Philippe le Bon 24-28
1000 BRUXELLES

Le Bon 24-28

Année de construction / rénovation : 1990

Situation : Immeuble situé dans le quartier de la rue de la Loi et du boulevard du Régent, proche des institutions européennes et du quartier Léopold.

Descriptif : Immeuble comprenant 15 appartements répartis sur 6 niveaux.

Surface totale : 1.666 m²

Appartements : 1.666 m²

Terrain : 7,6 ares

Parkings : 15 parkings intérieurs

005



Rue du Lombard 32
1000 BRUXELLES

Lombard 32

Année de construction / rénovation : 1995

Situation : Immeuble situé près de la Grand Place de Bruxelles, au coin de la rue du Lombard et de la rue de l'Etuve, dans un quartier très touristique et vivant de la capitale.

Descriptif : Immeuble comprenant 13 appartements répartis sur 7 niveaux et un rez commercial. La façade de l'immeuble est classée par la ville de Bruxelles à partir du 1^{er} étage.

Surface totale : 1.432 m²

Appartements : 1.096 m² - Commerce : 125 m² - Autres : 211 m²

Terrain : 2,4 ares

Parkings : 0

006



Avenue Louise 331-333
Rue Jordaens 10
1050 BRUXELLES

Complexe Louise 331-333

Année de construction / rénovation : 2000

Situation : Complexe situé entre l'avenue Louise et la rue Jordaens.

Descriptif : Complexe mixte constitué d'un bâtiment à front de l'avenue Louise comprenant 5 appartements et des espaces de bureaux répartis sur 9 niveaux, d'un bloc central (anciennes écuries) comprenant 3 appartements, un espace polyvalent et des espaces de bureaux ainsi que d'une maison d'habitation unifamiliale située à l'arrière, rue Jordaens.

Surface totale : 4.871 m²

Appartements : 1.509 m² - Bureaux : 3.000 m² - Autres : 362 m²

Terrain : 20,6 ares

Parkings : 58 parkings intérieurs

007



Place du Samedi 6-10
1000 BRUXELLES

Place du Samedi 6-10

Année de construction / rénovation : partiellement rénové en 2004

Situation : Immeuble situé en plein centre touristique, près du Vieux Marché aux Poissons de Bruxelles et de la Grand Place.

Descriptif : Immeuble comprenant 24 appartements répartis sur 6 niveaux, ainsi qu'un rez et un 1^{er} étage commerciaux.

Surface totale : 3.769 m²

Appartements : 2.365 m² – Commerce : 1.066 m² – Autres : 338 m²

Terrain : 10,4 ares

Parkings : 9 parkings intérieurs

008



Avenue de Broqueville 8
1150 BRUXELLES

Broqueville 8

Année de construction / rénovation : 1959 – partiellement rénové en 2008

Situation : Immeuble situé à proximité du square Montgomery.

Descriptif : Immeuble de configuration classique détenu en copropriété, dans lequel Aedifica détient 8 appartements répartis sur 7 niveaux.

Surface totale : 836 m²

Appartements : 836 m²

Terrain : 4,2 ares

Parkings : 1 parking intérieur

009



Rue des Bataves 71
1040 BRUXELLES

Bataves 71

Année de construction / rénovation : 1996

Situation : Immeuble situé à l'angle de la rue des Bataves et de l'avenue de Tervueren.

Descriptif : Immeuble comprenant 3 appartements et un espace de bureaux répartis sur 4 niveaux.

Surface totale : 552 m²

Appartements : 312 m² – Bureaux : 240 m²

Terrain : 1,4 ares

Parkings : 0

Immeubles résidentiels ou mixtes

010



Avenue de Tervueren 103
1040 BRUXELLES

Tervueren 103

Année de construction / rénovation : 1990 - 1995

Situation : Immeuble situé à l'angle de la rue de l'Armée et de l'avenue de Tervueren.

Descriptif : Ensemble comprenant 6 appartements et un espace de bureaux répartis sur 4 niveaux, ainsi qu'un rez commercial.

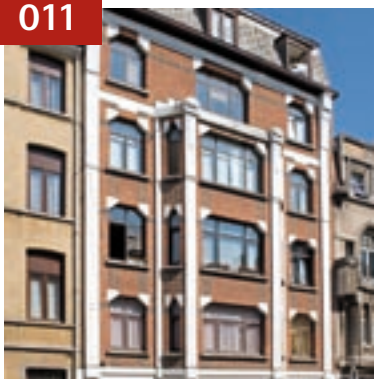
Surface totale : 881 m²

Appartements : 410 m² - Commerce : 290 m² - Bureaux : 181 m²

Terrain : 2,7 ares

Parkings : 0

011



Rue Louis Hap 128
1040 BRUXELLES

Louis Hap 128

Année de construction / rénovation : 1990

Situation : Immeuble situé dans une rue résidentielle reliant la place Saint Pierre à la chaussée d'Auderghem.

Descriptif : Immeuble comprenant 7 appartements répartis sur 6 niveaux.

Surface totale : 688 m²

Appartements : 688 m²

Terrain : 3,6 ares

Parkings : 3 parkings intérieurs

012



Rue Haute 39-51
1000 BRUXELLES

Rue Haute

Année de construction / rénovation : 1961 - 1985

Situation : Immeuble situé dans la partie supérieure de la rue Haute, près du Sablon.

Descriptif : Immeuble comprenant 20 appartements répartis sur 5 niveaux et un rez commercial.

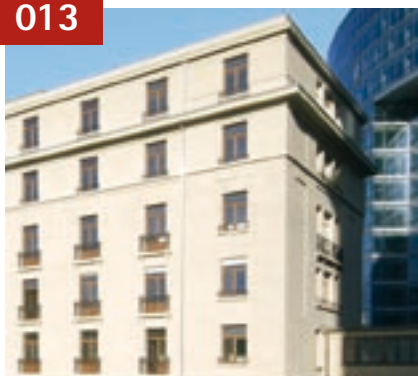
Surface totale : 2.630 m²

Appartements : 1.380 m² - Commerces : 1.250 m²

Terrain : 8,6 ares

Parkings : 0

013



Chaussée d'Etterbeek 62
1040 BRUXELLES

Résidence Palace

Année de construction / rénovation : 2006

Situation : Immeuble situé au cœur du quartier Léopold et à proximité des institutions européennes et de la gare de Schuman.

Descriptif : Immeuble de prestige comprenant 57 appartements répartis sur 7 niveaux et un rez commercial.

Surface totale : 6.388 m²
Appartements : 6.189 m² – Commerce : 199 m²

Terrain : 11,7 ares

Parkings : 19 parkings intérieurs

014



Avenue Winston Churchill 157
1180 BRUXELLES

Churchill 157

Année de construction / rénovation : 1974

Situation : Immeuble situé dans le quartier Churchill/Molière à Uccle et offrant une vue sur le parc Montjoie, dont l'accès est possible depuis le jardin privatif.

Descriptif : Immeuble comprenant 22 appartements et un espace de bureaux répartis sur 9 niveaux.

Surface totale : 2.210 m²
Appartements : 1.955 m² – Bureaux : 255 m²

Terrain : 13,8 ares

Parkings : 19 parkings intérieurs

015



Avenue d'Auderghem
237-239-241-266-272
1040 BRUXELLES

Auderghem 237-239-241-266-272

Année de construction / rénovation : fin du 19^{ème} siècle – plusieurs rénovations entre 1999 et 2004

Situation : Immeubles situés à proximité de « La Chasse », du quartier européen et de l'esplanade du Cinquantenaire.

Descriptif : Maisons de rapport du style bruxellois du 19^{ème} siècle dans lesquelles Aedifica détient :
- Avenue d'Auderghem, 237 : 4 appartements et une conciergerie répartis sur 5 niveaux ;
- Avenue d'Auderghem, 239/241 : copropriété dans laquelle Aedifica détient 9 appartements répartis sur 4 et 5 niveaux ;
- Avenue d'Auderghem 266 : copropriété dans laquelle Aedifica détient 3 appartements répartis sur 3 niveaux ;
- Avenue d'Auderghem 272 : 5 appartements répartis sur 4 niveaux.

Surface totale : 1.739 m²
Appartements : 1.739 m²

Terrain : 4,3 ares

Parkings : 0

Immeubles résidentiels ou mixtes

016



Avenue Sergent Vrithoff 125
5000 NAMUR

Edison

Année de construction / rénovation : 1972 - 2004

Situation : Immeuble situé dans la commune de Salzinnes, à proximité du centre de Namur.

Descriptif : Immeuble comprenant 7 appartements et un espace de bureaux, répartis sur 4 niveaux.

Surface totale : 2.029 m²

Appartements : 758 m² - Bureaux : 977 m² - Archives : 294 m²

Terrain : 15,6 ares

Parkings : 18 parkings extérieurs

017



Avenue Sergent Vrithoff 131-143
5000 NAMUR

Verlaine/Rimbaud/Baudelaire

Année de construction / rénovation : 1998

Situation : Immeuble situé dans la commune de Salzinnes à proximité du centre de Namur.

Descriptif : Immeuble mixte comprenant 21 appartements et un espace de bureaux, répartis sur 5 niveaux.

Surface totale : 2.795 m²

Appartements : 1.518 m² - Bureaux : 1.227 m²

Terrain : 27,5 ares

Parkings : 23 parkings intérieurs

36 parkings extérieurs

018



Boulevard de la Meuse 81
5100 JAMBES

Ionesco

Année de construction / rénovation : 2004

Situation : Immeuble situé dans la commune de Jambes au sud de Namur, dans un quartier résidentiel à proximité des grands axes.

Descriptif : Immeuble comprenant 10 appartements répartis sur 7 niveaux.

Surface totale : 930 m²

Appartements : 930 m²

Terrain : 7,8 ares

Parkings : 10 parkings intérieurs

4 parkings extérieurs

019



Rue Henri Bles 140
5000 NAMUR

Musset

Année de construction / rénovation : 2002

Situation : Immeuble situé dans la commune de Salzinnes, à proximité du centre de Namur.

Descriptif : Immeuble comprenant 6 appartements et un espace de bureaux, répartis sur 4 niveaux.

Surface totale : 562 m²
Appartements : 472 m² – Bureaux : 90 m²

Terrain : 5,2 ares

Parkings : 7 parkings extérieurs

020



Rue Capitaine Jomouton 30-32
5100 JAMBES

Giono & Hugo

Année de construction / rénovation : 2004 - 2005

Situation : Complexe situé dans la commune de Jambes au sud de Namur, dans un quartier résidentiel à proximité des grands axes.

Descriptif : 2 immeubles résidentiels attenants de configuration et de finition quasi identiques, comprenant 15 appartements répartis sur 4 niveaux.

Surface totale : 1.412 m²
Appartements : 1.412 m²

Terrain : 32,2 ares

Parkings : 15 parkings intérieurs
11 parkings extérieurs

021



Rue Champêtre 46
5100 JAMBES

Antares

Année de construction / rénovation : 1956 - 1994

Situation : Immeuble situé dans la commune de Jambes au sud de Namur, dans un quartier résidentiel à proximité des grands axes.

Descriptif : Maison de rapport composée de 7 appartements répartis sur 4 niveaux.

Surface totale : 439 m²
Appartements : 439 m²

Terrain : 2,8 ares

Parkings : 0

Immeubles résidentiels ou mixtes

022



Plantin en Moretuslei 107-115
2018 ANVERS

Ring

Année de construction / rénovation : 1993 - 1994

Situation : Complexe situé à côté des accès routiers qui mènent au centre d'Anvers, à faible distance du Ring, mais aussi du quartier diamantaire, de la gare centrale d'Anvers et des bureaux de la Kievitplein.

Descriptif : Complexe en 2 parties dont la première partie comprend des commerces et un hôtel, et la deuxième partie est détenue en copropriété, dans laquelle Aedifica détient 82 appartements.

Surface totale : 10.236 m²

Appartements : 6.898 m² - Commerce : 1.450 m² - Autres : 1.888 m²

Terrain : 26,4 ares

Parkings : 72 parkings intérieurs

023



Rue du Wäschbour 22-24
6700 ARLON

Résidence Gauguin et Manet

Année de construction / rénovation : 2007

Situation : Immeuble situé dans un nouveau lotissement à moins d'un km du centre d'Arlon.

Descriptif : Immeuble comprenant 35 appartements résidentiels répartis sur 2 blocs comportant chacun 4 niveaux hors sol.

Surface totale : 2.885 m²

Appartements : 2.885 m²

Terrain : 19,3 ares

Parkings : 18 parkings intérieurs

17 parkings extérieurs

Immeubles à appartements meublés

024



Rue Souveraine 5, 21-35, 39-45
1050 BRUXELLES

Ensemble Souveraine

Année de construction / rénovation : 1985 à 1995

Situation : Ensemble d'immeubles situés dans une rue calme, perpendiculaire à la chaussée d'Ixelles et à l'avenue Louise.

Descriptif : Maisons de rapport et immeubles comprenant 116 appartements meublés et des infrastructures de loisirs.

Surface totale : 11.847 m²
Appartements : 11.847 m²

Terrain : 21,7 ares pour l'ensemble rue Souveraine 21-35 et 39-45
0,7 ares pour rue Souveraine 5

Parkings : 57 parkings intérieurs au n° 28 de la rue Souveraine

025



Avenue Louise 130
1050 BRUXELLES

Louise 130

Année de construction / rénovation : fin du 19^{ème} siècle - 1996

Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.

Descriptif : Immeuble comprenant 9 appartements meublés répartis sur 3 niveaux, et un rez commercial.

Surface totale : 1.110 m²
Appartements : 694 m² – Commerce : 416 m²

Terrain : 3,9 ares

Parkings : 3 parkings extérieurs

026



Avenue Louise 135
1050 BRUXELLES

Louise 135

Année de construction / rénovation : 1996

Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.

Descriptif : Immeuble comprenant 31 appartements meublés répartis sur 12 niveaux, et un rez commercial.

Surface totale : 1.978 m²
Appartements : 1.930 m² – Commerce : 48 m²

Terrain : 6,3 ares

Parkings : 10 parkings intérieurs (dont 2 parkings avenue Louise 137)
11 parkings extérieurs

Immeubles à appartements meublés

027



Avenue Louise 270
1050 BRUXELLES

Louise 270

Année de construction / rénovation : 1996

Situation : Immeuble situé dans un quartier coté, situé entre les boutiques de l'avenue Louise et les restaurants du quartier du Châtelain.

Descriptif : Immeuble comprenant 14 appartements meublés et un petit rez commercial.

Surface totale : 1.043 m²

Appartements : 958 m² - Commerce : 85 m²

Terrain : 1,9 ares

Parkings : 0

028



Rue de la Vallée 48
1000 BRUXELLES

Vallée 48

Année de construction / rénovation : 1993

Situation : Immeuble situé dans un quartier agréable et verdoyant à proximité de l'avenue Louise, de l'abbaye de la Cambre et de la place Flagey.

Descriptif : Immeuble comprenant 6 appartements meublés.

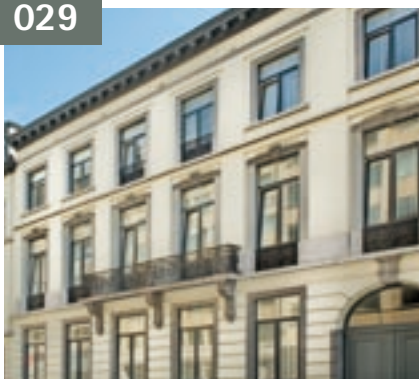
Surface totale : 623 m²

Appartements : 623 m²

Terrain : 2,4 ares

Parkings : 2 parkings extérieurs

029



Rue de Livourne 16-18
1000 BRUXELLES

Livourne 16-18

Année de construction / rénovation : 2004

Situation : Immeuble situé entre la chaussée de Charleroi et l'avenue Louise, à proximité du goulet Louise et de ses nombreux commerces de luxe.

Descriptif : Bien composé de 2 maisons attenantes comprenant, au total, 16 appartements meublés.

Surface totale : 1.567 m²

Appartements : 1.567 m²

Terrain : 10,7 ares

Parkings : 24 parkings intérieurs (rue de Livourne 7-11)

Logement des seniors

030



Chemin des Postes 260
1410 WATERLOO

Château Chenois

Année de construction / rénovation : 1985 – rénovation et extension en cours

Situation : « Château Chenois » est situé au cœur d'un quartier très agréable et vert entre le chemin des Postes, la rue Bruyère-Saint-Jean et l'avenue Beau Vallon.

Descriptif : Maison de repos comprenant 75 lits répartis sur 5 niveaux (+ lits supplémentaires après l'achèvement des travaux d'extension et de rénovation). L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (Château Chenois Gestion SPRL) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

Surface totale : 6.354 m²

Chambres : 6.196 m² – Bureaux : 157 m² – Autres : 1 m²

Terrain : 285,0 ares

Parkings : oui

031



Avenue Monte-Carlo 178
1190 BRUXELLES

New Philip

Année de construction / rénovation : 1999

Situation : « New Philip » est situé entre l'avenue de Monte-Carlo, le rond-point de Monaco et la chaussée de Bruxelles.

Descriptif : Maison de repos comprenant 112 lits répartis sur 5 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (New Philip SA) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

Surface totale : 3.914 m²

Chambres : 3.820 m² – Bureaux : 94 m²

Terrain : 8,9 ares

Parkings : 0

032



Boulevard Sylvain Dupuis 94-96
1070 BRUXELLES

Jardins de Provence

Année de construction / rénovation : fin des années '90 – extension en 2007

Situation : « Jardins de Provence » est situé à front du boulevard Sylvain Dupuis, dans la partie comprise entre la rue A. Demunter et la rue J. Morjeau, derrière le stade d'Anderlecht.

Descriptif : Maison de repos comprenant 72 lits répartis sur 5 niveaux, ainsi qu'un jardin arrière surélevé. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (Château Chenois Gestion SPRL) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

Surface totale : 2.052 m²

Chambres : 1.944 m² – Bureaux : 108 m²

Terrain : 20,4 ares

Parkings : 0

Logement des seniors

033



Boulevard Lambermont 227
1030 BRUXELLES

Bel Air

Année de construction / rénovation : 1997

Situation : « Bel Air » est situé à l'angle du boulevard Lambermont et de la chaussée de Haecht avec vue latérale sur le parc Josaphat et en face du site dit « Aeropolis ».

Descriptif : Maison de repos comprenant 161 lits répartis sur 10 étages. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (Château Chenois Gestion SPRL) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

Surface totale : 5.350 m²

Chambres : 4.578 m² - Bureaux : 772 m²

Terrain : 10,1 ares

Parkings : 7 parkings extérieurs

034



Rue Grange des Champs 140
1420 BRAINE-L'ALLEUD

Résidence Grange des Champs

Année de construction / rénovation : 1995

Situation : « Résidence Grange des Champs » est située dans un quartier résidentiel, dans une rue perpendiculaire à la chaussée d'Alseberg et à proximité de la chaussée Bara.

Descriptif : Maison de repos comprenant 75 lits répartis sur 3 niveaux, un rez commercial et un jardin aménagé situé autour de l'immeuble. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (New Philip SA) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 30 ans).

Surface totale : 3.396 m²

Chambres : 3.152 m² - Bureaux : 241 m² - Autres : 3 m²

Terrain : 35,7 ares

Parkings : 28 parkings extérieurs

035



Chaussée d'Alseberg 305
1190 BRUXELLES

Résidence Augustin

Année de construction / rénovation : 2006

Situation : « Résidence Augustin » est située à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de l'avenue Saint-Augustin, à quelques pas de l'Altitude 100.

Descriptif : Maison de repos comprenant 95 lits répartis sur 6 niveaux avec un vaste jardin arrière. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (New Philip SA) qui se charge de la gestion (leasing immobilier de 15 ans).

Surface totale : 4.832 m²

Chambres : 4.598 m² - Bureaux : 234 m²

Terrain : 23,7 ares

Parkings : 23 parkings intérieurs

036



Lepelhoekstraat 19
9100 SINT-NIKLAAS

Ennea

Année de construction / rénovation : 1997

Situation : « Ennea » est situé dans la ville de Sint-Niklaas, le long de la Lepelhoekstraat, dans un quartier calme et résidentiel.

Descriptif : Maison de repos comprenant 40 lits répartis sur 4 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Futuro) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans avec une option de prolongation de 18 ans, soit une durée totale de 45 ans).

Surface totale : 1.848 m²

Chambres : 1.670 m² – Bureaux : 1.450 m² – Autres : 2.350 m²

Terrain : 28,8 ares

Parkings : 20 parkings extérieurs

037



Steenweg op Aalst 110
9200 DENDERMONDE

Kasteelhof

Année de construction / rénovation : 1994

Situation : « Kasteelhof » est situé dans la ville de Dendermonde, le long de la Steenweg op Aalst, entre la Kerkhofweg et la Denderstraat.

Descriptif : Maison de repos comprenant 82 lits répartis sur 3 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Futuro) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans avec une option de prolongation de 18 ans, soit une durée totale de 45 ans).

Surface totale : 3.500 m²

Chambres : 3.335 m² – Bureaux : 165 m²

Terrain : 61,2 ares

Parkings : 30 parkings extérieurs

038



Schellebellestraat 8
8570 ANZEGEM/INGOOIGEM

Wielant

Année de construction / rénovation : 1997 - 2001

Situation : « Wielant » est situé dans un quartier calme et verdoyant de la commune de Ingooigem (Anzegem).

Descriptif : Maison de repos comprenant 103 lits répartis sur 3 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Futuro) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans avec une option de prolongation de 18 ans, soit une durée totale de 45 ans).

Surface totale : 4.834 m²

Chambres : 4.584 m² – Bureaux : 250 m²

Terrain : 100,0 ares

Parkings : 28 parkings extérieurs

Logement des seniors

039



Avenue du Lycée Français 2
1180 BRUXELLES

Résidence Parc Palace

Année de construction / rénovation : 1992 - 2001

Situation : « Résidence Parc Palace » est située dans un quartier calme et verdoyant de la commune d'Uccle.

Descriptif : Maison de repos comprenant 155 lits répartis sur 9 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Medibelge SA) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 36 ans).

Surface totale : 6.719 m²

Chambres : 6.400 m² - Bureaux : 319 m²

Terrain : 63,3 ares

Parkings : 27 parkings extérieurs

040



Avenue du Lycée Français 6
1180 BRUXELLES

Résidence Service

Année de construction / rénovation : 1997 - 2001 - 2008/2009

Situation : « Résidence Service » est située dans un quartier calme et verdoyant de la commune d'Uccle.

Descriptif : Maison de repos comprenant 176 lits répartis sur 9 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Medibelge SA) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 36 ans).

Surface totale : 8.716 m²

Chambres : 8.332 m² - Bureaux : 384 m²

Terrain : 60,9 ares

Parkings : 17 parkings couverts

041



Rue du Sillon 119-121
1070 BRUXELLES

Résidence du Golf

Année de construction / rénovation : 1997 - 2001

Situation : « Résidence du Golf » est située dans la commune d'Anderlecht.

Descriptif : Maison de repos comprenant 175 lits répartis sur 7 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Medibelge SA) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans avec une option de prolongation de 9 ans, soit une durée totale de 36 ans).

Surface totale : 6.424 m²

Chambres : 6.004 m² - Bureaux : 420 m²

Terrain : 18,3 ares

Parkings : 6 parkings extérieurs

042



Boneputstraat 5
3960 BREE

Résidence Boneput

Année de construction / rénovation : 1994 - 1999

Situation : « Résidence Boneput » est située dans la commune de Bree, non loin du centre et dans un quartier verdoyant.

Descriptif : Maison de repos comprenant 78 lits répartis sur 4 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

Surface totale : 2.993 m²

Chambres : 2.747 m² – Bureaux : 246 m²

Terrain : 26,9 ares

Parkings : oui

043



Rue Duysburgh 21
1090 BRUXELLES

Résidence Aux Deux Parcs

Année de construction / rénovation : 1987 - 2008

Situation : « Résidence Aux Deux Parcs » est située dans une zone résidentielle et verdoyante de Jette, entre le parc de la Jeunesse et le Square Léopold, à environ 300 mètres de l'hôpital Brugmann.

Descriptif : Maison de repos comprenant 53 lits répartis sur 6 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

Surface totale : 1.423 m²

Chambres : 1.348 m² – Bureaux : 75 m²

Terrain : 7,5 ares

Parkings : non

044



Rue des Haisses 60
4032 CHENEE

Résidence l'Air du Temps

Année de construction / rénovation : 1997 - 2008

Situation : Cette résidence est magnifiquement juchée sur une colline, en plein milieu de la nature, et cela malgré sa proximité avec la ville de Liège.

Descriptif : Maison de repos comprenant 88 lits répartis sur 3 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

Surface totale : 2.763 m²

Chambres : 2.474 m² – Bureaux : 289 m²

Terrain : 80,9 ares

Parkings : oui

Logement des seniors

045



Rue de Corbais 14
1435 MONT-SAINT-GUIBERT

Au Bon Vieux Temps

Année de construction / rénovation : 1988 - 2006

Situation : Cette résidence se trouve à 100 mètres de la gare et à 500 mètres du centre du village.

Descriptif : Maison de repos comprenant 43 lits répartis sur 4 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

Surface totale : 1.268 m²

Chambres : 1.203 m² - Bureaux : 65 m²

Terrain : 16,5 ares

Parkings : oui

046



Oude Geelsebaan 33
2431 VEERLE-LAAKDAL

Op Haanven

Année de construction / rénovation : 1988 - 2005

Situation : « Op Haanven » est sis dans le centre de la commune de Veerle-Laakdal.

Descriptif : Maison de repos comprenant 82 lits répartis sur 3 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

Surface totale : 4.675 m²

Chambres : 4.202 m² - Bureaux : 473 m²

Terrain : 39,9 ares

Parkings : oui

047



Rue Jean-Baptiste Desmeth 50
1140 BRUXELLES

Résidence Exclusiv

Année de construction / rénovation : 1993 - 2001

Situation : Cette résidence se situe à proximité du Square S. Hoedemaekers à Evere, et est facilement accessible en train, en tram, en métro et en bus.

Descriptif : Maison de repos comprenant 71 lits répartis sur 5 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

Surface totale : 2.758 m²

Chambres : 2.600 m² - Bureaux : 158 m²

Terrain : 16,6 ares

Parkings : oui

048



Rue de la Mélopée 50
1080 BRUXELLES

Séniorie Mélopée

Année de construction / rénovation : 1993 – 1994

Situation : « Séniorie Mélopée » est située dans le centre de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et est facilement accessible en transports en commun.

Descriptif : Maison de repos comprenant 64 lits répartis sur 5 niveaux. L'ensemble de la maison de repos a été cédé à un exploitant privé (une société du groupe Senior Living Group) qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans).

Surface totale : 2.777 m²

Chambres : 2.497 m² – Bureaux : 280 m²

Terrain : 12,8 ares

Parkings : oui

Hôtels et autres

049



Oude Burg 5
8000 BRUGES

Hotel Martin's Brugge

Année de construction / rénovation : 2005

Situation : Immeubles situés dans le cœur du vieux Bruges, à proximité du Beffroi et de la ville historique.

Descriptif : Hôtel de 150 chambres et 8 salles de séminaires, composé d'un corps central et de 3 bâtiments annexes équipés pour l'hôtellerie. L'ensemble du complexe a été cédé à l'exploitant « Groupe Martin's Hotels » qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 27 ans + 2x9 ans).

Surface totale : 10.159 m²

Autres : 10.159 m²

Terrain : 28,50 ares

Parkings : 55 parkings intérieurs

050



Rue Royale 35
1000 BRUXELLES

Royale 35

Année de construction / rénovation : 1985

Situation : Immeuble situé à proximité du boulevard du Botanique qui forme la petite ceinture de Bruxelles.

Descriptif : Immeuble de bureaux répartis sur 6 niveaux avec un rez commercial et un bâtiment annexe arrière.

Surface totale : 1.813 m²

Bureaux : 1.276 m² - Commerce : 120 m² - Autres : 417 m²

Terrain : 4,6 ares

Parkings : 0

051



Predikherenstraat 22-23
3000 LOUVAIN

Klooster Hotel

Année de construction / rénovation : 2003

Situation : Hôtel 4 étoiles situé au cœur du centre historique de Louvain (« île de la Dyle »).

Descriptif : Hôtel comprenant 40 chambres et suites, toutes différentes, spacieuses et dotées des équipements de confort actuels, mais préservant néanmoins le charme du passé. Il existe également un projet d'extension de l'hôtel (58 chambres). L'ensemble du complexe a été cédé à l'exploitant « Groupe Martin's Hotels » qui se charge de la gestion (bail emphytéotique de 36 ans).

Surface totale : 2.510 m²

Autres : 2.510 m²

Terrain : 28,2 ares

Parkings : 14 parkings intérieurs

052



Rue Bara 124-126
1070 BRUXELLES

Bara 124-126

Année de construction / rénovation : 1963 – rénové partiellement récemment

Situation : Immeuble situé dans le quartier du triangle à Anderlecht, entre la chaussée de Mons et la gare du Midi.

Descriptif : Immeuble semi-industriel à usage de bureaux, de salle d'exposition et de stockage, répartis sur 5 niveaux.

Surface totale : 1.539 m²

Autres : 1.539 m²

Terrain : 4,9 ares

Parkings : 6 parkings intérieurs

6. Rapport des experts¹

Messieurs,

Nous avons le plaisir de vous transmettre notre estimation de la valeur du patrimoine d'Aedifica en date du 30 juin 2008.

Aedifica a confié aux experts la mission de déterminer la valeur d'investissement et la juste valeur de son portefeuille. Les évaluations sont établies compte tenu des remarques et définitions reprises dans les rapports, ainsi que des directives des *International Valuation Standards* émis par l'IVSC.

Nous avons agi en qualité d'expert indépendant. Les experts disposent d'une qualification pertinente et reconnue et ont une expérience récente pour la situation et le type d'immeubles concernés.

Les biens sont considérés compte tenu des baux en cours ainsi que de tous droits et obligations que ces engagements entraîneraient. Nous avons évalué chaque immeuble individuellement. Les évaluations ne tiennent pas compte d'une valeur potentielle qui peut être générée en offrant le portefeuille dans son ensemble sur le marché. Nos évaluations ne tiennent pas compte non plus des frais de commercialisation propres à une transaction, tels que les frais de courtage ou de publicité. Nos évaluations sont basées sur l'inspection des biens immobiliers, les renseignements fournis par les requérants dont e.a. la situation locative et les superficies, les croquis ou plans, les charges locatives et la fiscalité immobilière liée au bien, ainsi que les aspects de conformité et de pollution. Les informations transmises ont été considérées comme exactes et complètes. Nos évaluations sont établies en considérant qu'aucun élément non communiqué n'est susceptible d'affecter la valeur du bien.

La juste valeur du portefeuille s'élève à 344.067.400 € au 30 juin 2008. Actuellement, les loyers contractuels² s'élèvent à 21.945.880 €, ce qui correspond à un rendement locatif initial de 6,38% par rapport à la juste valeur des immeubles³. En supposant que les immeubles, à l'exception des appartements meublés, soient loués à 100% et que la partie actuellement non louée le soit à des prix conformes au marché, les loyers contractuels² passeraient à 22.519.137 €, soit un rendement locatif initial de 6,54%⁴ par rapport à la juste valeur des immeubles.

Dans le contexte d'un reporting conforme aux *International Financial Reporting Standards*, nos évaluations reflètent la juste valeur :

- La juste valeur ou *fair value* est définie par la norme IAS 40 comme étant le montant pour lequel un actif serait échangé entre deux parties agissant en connaissance de cause, librement et sans intérêts particuliers, réciproques ou non. L'IVSC considère que ces conditions sont remplies si l'on respecte la définition de la valeur de marché. Cette dernière doit en outre refléter les contrats de location en cours, l'actuelle marge brute d'autofinancement (ou *cash flow*), ainsi que des hypothèses raisonnables quant aux revenus locatifs potentiels et les frais envisagés.
- Les frais d'actes nécessitent dans ce contexte une adaptation aux frais de marché. Après analyse d'un grand nombre de transactions, les experts agissant à la demande de sociétés immobilières cotées en bourse, réunis en groupe de travail, sont arrivés à la conclusion suivante : le *fiscal engineering* étant en grande partie appliqué sous diverses formes (par ailleurs parfaitement légales), ceci implique que l'impact des frais de transaction sur d'importants immeubles d'investissement dont la

¹ Le rapport d'expertise a été repris avec l'accord de de Crombrughe & Partners SA et Stadim SCRL

² Voir tableau récapitulatif et lexique.

³ 6,31% par rapport à la juste valeur des immeubles augmentée du goodwill sur les appartements meublés et les autres immobilisations corporelles.

⁴ 6,48% par rapport à la juste valeur des immeubles augmentée du goodwill sur les appartements meublés et les autres immobilisations corporelles.

valeur dépasse 2,5 millions € est limité à 2,5%. La valeur d'investissement correspond dès lors à la *fair value* plus 2,5% de frais d'actes. La *fair value* est dès lors calculée en divisant la valeur d'investissement par 1,025. Les objets situés sous ce seuil de 2,5 millions € restent assujettis aux droits d'enregistrement d'usage et leur juste valeur correspond donc à la valeur hors frais tenant compte des baux en cours. Dans ce cas précis et pour de l'immobilier résidentiel, la juste valeur tient compte de la plus-value potentielle en cas de vente par appartement.

de Crombrughe & Partners SA
Stadim SCRL

Par son statut de sicafi (société d'investissement à capital fixe en immobilier), Aedifica apporte à l'investisseur une alternative de choix par rapport à l'investissement direct en immobilier résidentiel.

De plus, la politique d'investissement diversifiée d'Aedifica (voir section « Stratégie » du rapport de gestion) offre à l'actionnaire un investissement unique alliant tous les avantages d'un revenu immobilier optimal à un profil de risque limité. Aedifica a, en effet, une structure qui permet d'offrir à la fois un rendement attractif, des possibilités de croissance et de plus-values, et un dividende stable et récurrent.

1. Cours et volume

L'action Aedifica (AED) est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels depuis le 23 octobre 2006. Au 30 juin 2008, Aedifica est reprise dans le BEL Small Index¹ pour une pondération de 3,83% et dans le ING Sicafi Price Index² pour une pondération de 5,37%.

Lors de l'introduction en Bourse d'Aedifica et de l'augmentation de capital qui l'a accompagnée, l'action avait été offerte en vente/souscription à 41,0 € (tous frais inclus). Sur base du cours de bourse au 30 juin 2008 (qui était de 35,00 €), l'action Aedifica présente une décote de 19,9% par rapport à l'actif net par action sur base de la juste valeur et de 23,5% par rapport à l'actif net par action sur base de la valeur d'investissement.

Entre la date de l'introduction en Bourse et le 30 juin 2008, le cours de l'action Aedifica a baissé de 14,6%, tandis que les indices ING Sicafi Price Index et EPRA Europe ont respectivement chuté de -18,0% et -40,7% sur la même période.

Au 3 septembre 2008, l'action Aedifica a clôturé à 37,15 €, soit une décote de 15,0% par rapport à l'actif net par action sur base de la juste valeur et de 18,8% par rapport à l'actif net par action sur base de la valeur d'investissement. Entre la date de l'introduction en Bourse et le 3 septembre 2008, l'action Aedifica a connu une baisse de 9,4%, par rapport à -13,5% pour le ING Sicafi Price Index et -40,1% pour EPRA Europe.

1 Tout comme pour les indices BEL20 et BEL Mid, la sélection des composants de l'indice BEL Small est faite sur la base de la liquidité et de la capitalisation boursière f ottante des valeurs. Cet indice est composé de titres dont la capitalisation f ottante se situe entre le niveau de l'indice BEL20 multiplié par 5.000 € et par 50.000 €. Le taux de rotation du f ottant est d'au moins 10%, tandis que le poids individuel des valeurs est plafonné à 10%. Ces explications sont disponibles sur le site www.euronext.com.

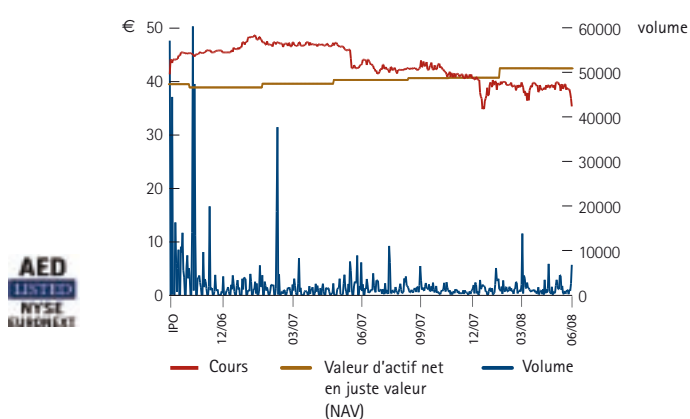
2 Indice calculé par ING.

Action Aedifica	30 juin 2008	30 juin 2007
Cours de clôture (en €)	35,00	43,75
NAV par action (en €)		
Sur base de la juste valeur	43,71	41,5
Sur base de la valeur d'investissement	45,76	43,0
Prime (+) / Décote (-)		
Sur base de la juste valeur	-19,9%	5,4%
Sur base de la valeur d'investissement	-23,5%	1,7%
Capitalisation boursière (x 1 000 €)	149 650	159 959
Free float*	85,8%	83,4%
Nombre total d'actions cotées	4 275 726	3 656 205
Volume journalier moyen	1 449	4 695
Vélocité**	10,4%	23,6%
Dividende par action (en €)		
Brut = net (précompte mobilier : 0%)	1,71	1,48
Rendement net en dividende**	4,9%	3,6%

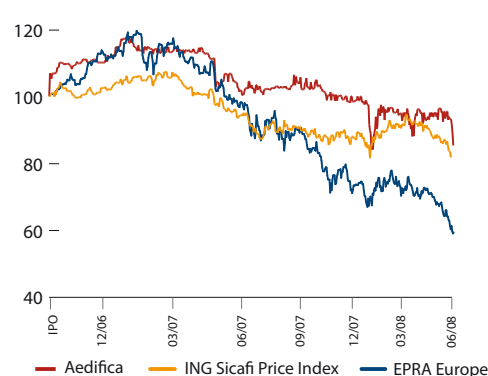
* Voir lexique. Pour information, deux actionnaires d'Aedifica, Degroof Holding Luxembourg SA et ISIS Sicav, sont considérés comme faisant partie du free float selon les critères d'Euronext.

** Voir lexique.

Cours et volume



Comparaison - indice 100



2. Politique de dividende

Comme toute sicafi, Aedifica a l'obligation de distribuer la majorité de ses bénéfices sous forme de dividende (voir « résultat à distribuer » dans le lexique). Le dividende proposé au terme de l'exercice 2007/2008 est mentionné en note annexe 38 des états financiers consolidés. Les prévisions de dividende pour l'exercice suivant sont données dans la section « perspectives pour 2008/2009 » du rapport de gestion. Le cas échéant, le coupon sera payable 5 jours ouvrables après la date de l'assemblée générale ordinaire qui est fixée dans les statuts coordonnés au deuxième mardi du mois d'octobre. Cette année, le coupon n° 2 sera payé à partir du 22 octobre 2008.

Aedifica étant une sicafi résidentielle, le précompte mobilier est nul pour tout investisseur.

3. Actionnariat

Le tableau ci-dessous indique les actionnaires d'Aedifica détenant plus de 5% des actions (situation au 16 août 2007, inchangée depuis lors), conformément aux déclarations reçues par la société.

Actionnaires	Nombre d'actions	En % du capital
Degroof Holding Luxembourg SA	456 408	10,11%
Services et Promotion de Lasne SA (la famille Blanpain incluse)	320 850	7,10%
Stichting AK TIKVA & OCHER	287 275	6,36%
ISIS SICAV	279 567	6,19%
Nombre total d'actions*	4 516 261	100,00%

* Sur les 4.516.261 actions, 4.275.726 sont cotées sur Euronext Brussels (marché continu). 163.192 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon n°2 relatif à l'exercice 2007/2008, qui aura lieu en octobre 2008. Elles auront droit au dividende à partir du 30 novembre 2007. Les 77.343 actions restantes seront admises à la cotation après le détachement du coupon n°3 relatif à l'exercice 2008/2009, qui aura lieu en octobre 2009. Elles auront droit au dividende à partir du 30 juillet 2008.

4. Agenda de l'actionnaire

Assemblée générale ordinaire 2008	14 octobre 2008
Dividende - Coupon n°2	22 octobre 2008
Déclaration intermédiaire	18 novembre 2008
Résultats semestriels au 31.12.2008	17 février 2009
Déclaration intermédiaire	19 mai 2009
Résultats annuels au 30.06.2009	7 septembre 2009
Rapport annuel 2009 (sur le site internet)	Septembre 2009
Assemblée générale ordinaire 2009	13 octobre 2009
Dividende - Coupon n°3	20 octobre 2009

Hôtels



Hotel Martin's Brugge



Hotel Martin's Brugge

Aedifica investit également dans le secteur de l'hôtellerie dans le cadre de contrats à long terme (baux emphytéotiques) avec des exploitants professionnels et spécialisés.



Klooster Hotel



Klooster Hotel

Hôtels

L'hôtellerie, même si elle n'est pas considérée comme stratégique, correspond au souhait d'Aedifica de répondre aux différents besoins de la population en matière de logement urbain.

Hôtels



Klooster Hotel



Klooster Hotel

Le caractère prévisible de ces contrats, qui génèrent des revenus stables et récurrents, compense une grande part des risques associés à la location d'appartements à plus court terme.

Hôtels



Hotel Martin's Brugge

Le secteur comprend aussi deux autres immeubles (bureau/semi-industriel)



aedifica

The urban way to live

Réviseur

Banque dépositaire

Experts immobiliers

Exercice social

Service financier

Dirk Smets, associé de BST Réviseurs d'Entreprises SCPRL

Banque Degroof

Stadim SCRL et de Crombrughe & Partners SA

1^{er} juillet-30 juin

Banque Degroof, Dexia Banque et KBC Bank

Calendrier financier

Assemblée générale ordinaire 2008	14 octobre 2008
Dividende - Coupon 2	22 octobre 2008
Déclaration intermédiaire	18 novembre 2008
Résultats semestriels au 31.12.2008	17 février 2009
Déclaration intermédiaire	19 mai 2009
Résultats annuels au 30.06.2009	7 septembre 2009
Rapport annuel 2009 (sur le site internet)	Septembre 2009
Assemblée générale ordinaire 2009	13 octobre 2009
Dividende - Coupon 3	20 octobre 2009

Pour toute information générale

info@aedifica.be

Pour toute information complémentaire, veuillez vous adresser à :

Stefaan Gielens, CEO – info@aedifica.be

Jean Kotarakos, CFO – info@aedifica.be

Création et réalisation

Comfi – www.comfi.be

Laure le Hardÿ de Beaulieu

Photographie

Immeubles : Denis Lafosse Et Antoine Rose

Portraits : Antoine Rose

Impression

Hayez SA

Dit jaarverslag is eveneens beschikbaar in het Nederlands¹

Le présent rapport annuel constitue un document d'enregistrement au sens de l'article 28 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés. Il a été approuvé par la CBFA conformément à l'article 32 de la Loi précitée, le 16 septembre 2008.

Aedifica

Sicaf immobilière publique de droit belge depuis le 8 décembre 2005

Avenue Louise 331 à 1050 Bruxelles

Tél : +32.2.626.07.70 - Fax : +32.2.626.07.71

TVA - BE 0877.248.501 - R.P.M. Bruxelles

www.aedifica.be

¹ La version française du document a force de preuve.

La version néerlandaise est une traduction et est établie sous la responsabilité d'Aedifica.



Hôtels



Corporate



Avenue Louise 331 Louizalaan
Bruxelles 1050 Brussel
tél 02 626 07 70 – fax 02 626 07 71
Openbare vastgoedbevak naar Belgisch recht
Sicaf immobilière publique de droit belge
BTW BE 0877.248.501 – R.P.R. Brussel
TVA BE 0877.248.501 – R.P.M. Bruxelles

www.aedifica.be

Etats financiers - Sommaire	page		
1. Etats financiers consolidés 2007/2008	91	Note annexe 25 : exit tax	111
1.1 COMPTE DE RÉSULTATS CONSOLIDÉ	91	Note annexe 26 : résultat par action	111
1.2 BILAN CONSOLIDÉ	92	Note annexe 27 : goodwill	112
1.3 TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ	94	Note annexe 28 : immobilisations incorporelles	113
1.4 ÉTAT CONSOLIDÉ DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES	95	Note annexe 29 : immeubles de placement	113
1.5 NOTE ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	96	Note annexe 30 : projets de développement	114
Note annexe 1 : informations générales	96	Note annexe 31 : autres immobilisations corporelles	114
Note annexe 2 : méthodes comptables	96	Note annexe 32 : actifs financiers non courants	115
Note annexe 3 : information sectorielle	103	Note annexe 33 : instruments de couverture	115
Note annexe 4 : revenus locatifs	106	Note annexe 34 : créances commerciales	117
Note annexe 5 : charges relatives à la location	106	Note annexe 35 : créances fiscales et autres actifs courants	117
Note annexe 6 : récupération de charges immobilières	106	Note annexe 36 : trésorerie et équivalents de trésorerie	117
Note annexe 7 : récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	107	Note annexe 37 : comptes de régularisation	118
Note annexe 8 : frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	107	Note annexe 38 : capitaux propres	118
Note annexe 9 : charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	107	Note annexe 39 : provisions	119
Note annexe 10 : autres recettes et dépenses relatives à la location	107	Note annexe 40 : dettes financières	119
Note annexe 11 : frais techniques	107	Note annexe 41 : dettes commerciales et autres dettes courantes	120
Note annexe 12 : frais commerciaux	108	Note annexe 42 : comptes de régularisation	121
Note annexe 13 : charges et taxes sur immeubles non loués	108	Note annexe 43 : frais de personnel	121
Note annexe 14 : frais de gestion immobilière	108	Note annexe 44 : gestion des risques financiers	121
Note annexe 15 : autres charges immobilières	108	Note annexe 45 : éléments éventuels et engagements	123
Note annexe 16 : frais généraux	109	Note annexe 46 : acquisitions et cessions d'immeubles de placement	127
Note annexe 17 : autres revenus et charges d'exploitation	109	Note annexe 47 : transactions avec les parties liées	128
Note annexe 18 : résultat sur vente d'immeubles de placement	109	Note annexe 48 : événements postérieurs à la date de clôture	128
Note annexe 19 : résultat sur vente d'autres actifs non financiers	110	Note annexe 49 : résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006	129
Note annexe 20 : variation de la juste valeur des immeubles de placement	110	Note annexe 50 : liste des filiales, entreprises associées et coentreprises	130
Note annexe 21 : revenus financiers	110	Note annexe 51 : respect de contraintes du statut de sicafi 2003	130
Note annexe 22 : charges d'intérêts	110	Note annexe 52 : rémunération du commissaire	131
Note annexe 23 : autres charges financières	111		
Note annexe 24 : impôts des sociétés	111	1.6 RAPPORT DU COMMISSAIRE	132
		2. Comptes annuels statutaires abrégés 2007/2008	133
		2.1 COMPTE DE RÉSULTATS STATUTAIRE ABRÉGÉ	133
		2.2 BILAN STATUTAIRE ABRÉGÉ	134
		2.3 COMPTE D'AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS STATUTAIRE ABRÉGÉ	136
		2.4 RÉSULTAT CORRIGÉ TEL QUE DÉFINI PAR L'ARRÊTÉ ROYAL DU 21 JUIN 2006	136

1. Etats financiers consolidés

1.1 Compte de résultats consolidé - Exercice clôturé le 30 juin

x 1 000 €

	Notes annexes	2008	2007
I. Revenus locatifs	4	19 134	12 383
II. Reprises de loyers cédés et escomptés		0	0
III. Charges relatives à la location	5	-39	-79
Résultat locatif net		19 095	12 304
IV. Récupération de charges immobilières	6	17	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	7	1 126	533
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	8	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	9	-1 126	-533
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	10	-1 161	-949
Résultat immobilier		17 951	11 355
IX. Frais techniques	11	-768	-850
X. Frais commerciaux	12	-567	-380
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	13	-164	-127
XII. Frais de gestion immobilière	14	-616	-423
XIII. Autres charges immobilières	15	-713	-178
Charges immobilières		-2 828	-1 958
Résultat d'exploitation des immeubles		15 123	9 397
XIV. Frais généraux	16	-2 234	-2 688
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	17	108	40
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille		12 997	6 749
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	18	75	151
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	19	0	1
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	20	6 058	2 123
Résultat d'exploitation		19 130	9 024
XIX. Revenus financiers	21	2 890	445
XX. Charges d'intérêts	22	-6 202	-2 945
XXI. Autres charges financières	23	-1 159	-286
Résultat financier		-4 471	-2 786
XXII. Produits des participations mises en équivalence		0	0
Résultat avant impôt		14 659	6 238
XXIII. Impôts des sociétés	24	-54	-29
XXIV. Exit tax	25	0	0
Impôt		-54	-29
Résultat net		14 605	6 209
Attribuable à :			
Intérêts minoritaires		0	0
Part du groupe		14 605	6 209
Résultat de base par action (€)	26	3,34	1,92
Résultat dilué par action (€)	26	3,34	1,92

1. Etats financiers consolidés

1.2 Bilan consolidé - Exercice clôturé le 30 juin

x 1 000 €

ACTIF		Notes annexes	2008	2007
I. Actifs non courants				
A.	Goodwill	27	1 856	1 856
B.	Immobilisations incorporelles	28	155	154
C.	Immeubles de placement	29	344 067	246 670
D.	Projets de développement	30	3 279	5 451
E.	Autres immobilisations corporelles	31	1 887	1 935
F.	Actifs financiers non courants	32	9 933	10 926
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			361 177	266 992
II. Actifs courants				
A.	Actifs détenus en vue de la vente		0	0
B.	Actifs financiers courants		0	0
C.	Créances de location-financement		0	0
D.	Créances commerciales	34	714	976
E.	Créances fiscales et autres actifs courants	35	4 942	2 349
F.	Trésorerie et équivalents de trésorerie	36	373	3 377
G.	Comptes de régularisation	37	688	549
Total actifs courants			6 717	7 251
TOTAL DE L'ACTIF			367 894	274 243

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		Notes annexes	2008	2007
CAPITAUX PROPRES				
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère				
A.	Capital	38	102 830	95 958
B.	Primes d'émission		18 028	18 028
C.	Actions propres		-144	-144
D.	Réserves		62 070	58 099
E.	Résultat*		14 605	6 209
F.	Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement		-8 518	-6 262
G.	Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers		5 037	5 498
H.	Ecarts de conversion		0	0
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère			193 908	177 386
II. Intérêts minoritaires			1	2
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES			193 909	177 388
PASSIF				
I. Passifs non courants				
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières non courantes			
	a. Etablissements de crédit	40	161 973	84 538
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			161 973	84 538
II. Passifs courants				
A.	Provisions	39	0	0
B.	Dettes financières courantes			
	a. Etablissements de crédit	40	0	49
	b. Location-financement	40	0	1
C.	Autres passifs financiers courants		0	0
D.	Dettes commerciales et autres dettes courantes			
	a. Exit tax	41	5 334	2 187
	b. Autres	41	5 217	8 733
E.	Autres passifs courants		0	0
F.	Comptes de régularisation	42	1 461	1 347
Total des passifs courants			12 012	12 317
TOTAL DU PASSIF			173 985	96 855
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF			367 894	274 243

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

1. Etats financiers consolidés

1.3 Tableau des flux de trésorerie consolidé - Exercice clôturé le 30 juin

x 1 000 €

	2008	2007
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES		
Résultat net	14 605	6 209
Intérêts minoritaires	0	0
Impôts	54	29
Amortissements	287	265
Réductions de valeur	28	44
Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-6 058	-2 123
Plus-values nettes réalisées	-75	-151
Résultat financier	4 471	2 786
Variation des créances commerciales (+/-)	234	-711
Variation des créances fiscales et autres actifs courants (+/-)	840	-217
Variation des comptes de régularisation actifs (+/-)	-139	-338
Variation des dettes commerciales et autres dettes courantes (hors exit tax) (+/-)	-670	1 850
Variation des comptes de régularisation passifs (+/-)	45	517
Flux de trésorerie des activités opérationnelles	13 622	8 160
Impôts payés	-9	-28
Flux de trésorerie opérationnels nets	13 613	8 132
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT		
Acquisitions d'immobilisations incorporelles	-49	-127
Acquisitions de sociétés immobilières	-53 752	-23 666
Acquisitions d'immobilisations corporelles	-191	-36
Acquisitions de projets de développement	-4 829	-3 261
Cessions d'immeubles de placement	1 100	1 474
Remboursement des créances non courantes	1 190	2 380
Investissements nets en autres immobilisations	0	-2
Flux de trésorerie d'investissement nets	-56 531	-23 238
FLUX DE TRÉSORERIE PROVENANT DES ACTIVITÉS DE FINANCEMENT		
Augmentation de capital, nette de frais	0	41 027
Cessions d'actions propres	0	3 625
Dividende de l'exercice précédent	-5 484	0
Variation nette des lignes de crédit bancaires (+/-)	77 435	21 697
Variation nette des autres emprunts (+/-)	0	-9
Charges financières nettes payées	-5 337	-2 991
Remboursement des dettes financières des sociétés acquises ou fusionnées	-10 944	-35 417
Remboursement du fonds de roulement des sociétés acquises ou fusionnées	-15 756	-13 672
Flux de trésorerie de financement nets	39 914	14 260
FLUX DE TRÉSORERIE TOTAUX DE LA PÉRIODE		
Flux de trésorerie totaux de la période	-3 004	-846
RÉCONCILIATION AVEC LE BILAN		
Trésorerie et équivalents de trésorerie au début de l'exercice	3 377	4 223
Flux de trésorerie totaux de la période	-3 004	-846
Trésorerie et équivalents de trésorerie à la clôture de l'exercice	373	3 377

1.5 Notes annexes aux états financiers consolidés

Note annexe 1 : informations générales

Aedifica SA (dénommée dans les états financiers « la société » ou « la société-mère ») est une sicaf immobilière (société d'investissement à capital fixe en immobilier) publique de droit belge. Elle est constituée sous la forme d'une société anonyme, dont les principaux actionnaires sont mentionnés en note annexe 38. L'adresse du siège social de la société est la suivante : Avenue Louise 331-333, B-1050 Bruxelles

Aedifica est la principale société belge cotée spécialisée en investissement immobilier résidentiel. Sa stratégie consiste à créer un portefeuille équilibré générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

Pour réaliser son objectif, Aedifica (et ses filiales, formant ensemble « le groupe ») diversifie ses investissements dans le secteur immobilier résidentiel.

Aedifica détient à la fois :

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

Aedifica cherche à investir :

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

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

La publication des états financiers consolidés a été approuvée par le Conseil d'administration le 3 septembre 2008. Les actionnaires de la société ont la faculté de modifier les états financiers consolidés après leur publication lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra le 14 octobre 2008.

Note annexe 2 : méthodes comptables

Note annexe 2.1 : bases d'évaluation

Les états financiers consolidés couvrent la période de 12 mois clôturée le 30 juin 2008. Ils ont été préparés sur base du référentiel comptable « International Financial Reporting Standards » (« IFRS ») et des interprétations de l'« International Financial Reporting Interpretations Committee » (« IFRIC »), publiées et effectives au 30 juin 2008 qui ont été approuvées par l'Union européenne (« UE »). Celles-ci correspondent aux normes et interprétations publiées par l'« International Accounting Standards Board » (« IASB ») en vigueur au 30 juin 2008 car les éléments de la norme IAS 39 rejetés par l'UE ne sont pas pertinents pour le groupe. Les états financiers consolidés ont aussi été préparés en respectant l'esprit et les dispositions des arrêtés royaux relatifs aux sicaf (des 10 avril 1995, 10 juin 2001 et 21 juin 2006).

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

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

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

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

Un résumé des principales méthodes comptables appliquées est donné en note annexe 2.2. L'introduction au 1^{er} juillet 2007 de la norme IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » et de l'amendement à la norme IAS 1 « Présentation des états financiers : informations à fournir sur le capital » n'a pas eu d'autre impact sur les états financiers consolidés qu'un approfondissement des mentions en notes annexes. L'entrée en vigueur des interprétations IFRIC 10 et 11 n'a pas eu de conséquence sur les états financiers consolidés.

Certaines nouvelles normes, et certains nouveaux amendements et interprétations relatifs aux normes existantes, ont été publiés et seront obligatoirement applicables aux exercices débutant le ou après le 1^{er} juillet 2008. Ces changements, que le groupe n'a pas adoptés de manière anticipée, sont les suivants :

- Norme IFRS 3 « Regroupements d'entreprises » et amendement à la norme IAS 27 « Etats financiers consolidés et individuels ». Ceci complète la deuxième phase du projet de l'IASB sur les regroupements d'entreprises (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Norme IFRS 8 « Secteur opérationnels » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009) ;
- Interprétation IFRIC 12 « Service Concession Arrangements » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2008, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Interprétation IFRIC 13 « Customer Loyalty Programmes » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2008, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Interprétation IFRIC 14 « IAS 19 – The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2008, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Interprétation IFRIC 15 « Agreements for the Construction of Real Estate » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Interprétation IFRIC 16 « Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 23 « Coûts d'emprunts » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IAS 1 « Presentation of Financial Statements : A Revised Presentation » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendement à la norme IFRS 2 « Share-based Payment : Vesting Conditions and Cancellations » (applicable pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendements aux normes IAS 32 et IAS 1 « Puttable Financial Instruments and Obligations Arising on Liquidation » (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Améliorations de 20 normes IFRS publiées le 22 mai 2008 (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;
- Amendements aux normes IFRS 1 et IAS 27 « Cost of an Investment in a Subsidiary, Jointly Controlled Entity or Associate » (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE) ;

· Amendement à la norme IAS 39 « Financial Instruments : Recognition and Measurement : Eligible Hedged Items » (applicables pour Aedifica au 1^{er} juillet 2009, sous réserve d'approbation par l'UE).

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

Note annexe 2.2 : résumé des principales méthodes comptables appliquées

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

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

Principes de consolidation – Filiales

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

I.A. Goodwill

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

I.B. Immobilisations incorporelles

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

I.C. Immeubles de placement

I.C.1. Comptabilisation initiale

I.C.1.1. Valeur d'acquisition

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

I.C.1.2. La juste valeur

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

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

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions € :

La juste valeur = valeur d'investissement / (1 + taux moyen des frais de transaction défini par le BEAMA*)

- Immeubles avec une valeur d'investissement inférieure à 2,5 millions € :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* Association belge des asset managers.

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

I.C.3.1. Amortissements

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

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

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

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

I.C.3.3. L'évaluation trimestrielle

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

I.C.3.4. L'évaluation annuelle

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

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

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

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

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

I.C.4. Réalisation de l'actif

Lors de la réalisation des immobilisations, les plus-values sont considérées comme non distribuables dans la mesure où elles sont réinvesties dans un délai de quatre ans à partir du premier jour de l'exercice dans lequel ces plus-values ont été réalisées. Ces plus-values réalisées sont comptabilisées dans le résultat de l'exercice sous la rubrique « résultat sur le portefeuille » et ajoutées aux réserves disponibles lors de l'affectation des résultats.

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

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

I.D. Projets de développement

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

I.E. Autres immobilisations corporelles

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

Les valeurs résiduelles étant considérées comme négligeables, les amortissements couvrent la totalité de la valeur d'acquisition.

Les pourcentages d'amortissement suivants sont d'application :

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

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

I.F. Actifs financiers non courants**I.F.1. Instruments financiers de couverture**

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

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

I.F.2. Autres actifs financiers non courants

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

II.A. Actifs détenus en vue de la vente

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

II.C/D/E. Créances

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

II.G. Comptes de régularisation

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

I.A. et II.A. Provisions

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

II. B/D/E. Dettes

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

II.F. Comptes de régularisation

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

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

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

XVI. à XVIII. Résultat sur le portefeuille

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

- Plus et moins-values réalisées : les plus et moins-values réalisées sont présentées dans la rubrique « résultat sur vente d'immeubles de placement ».
- Plus et moins-values non réalisées (évaluation à la juste valeur) : les fluctuations de la juste valeur du portefeuille sont toutes incluses dans le compte de résultats dans la rubrique « variation de la juste valeur des immeubles de placement ». L'utilisation du schéma présenté pour les états financiers ne peut avoir comme conséquence que des mutations de juste valeur positives non réalisées soient distribuées. Dès lors, le résultat non réalisé pendant un exercice donné sera porté en diminution ou en augmentation d'une réserve indisponible des variations de juste valeur des éléments du portefeuille.
- Commissions payées à des agents immobiliers et autres frais de transaction : les commissions relatives à la vente d'immeubles sont déduites du prix de vente obtenu pour déterminer la plus ou moins-value réalisée qui apparaît dans le résultat sur portefeuille. Les frais d'expertise immobilière et les frais d'expertise technique courants sont toujours comptabilisés en charges courantes.

Engagements et recours

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

Assurance groupe

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

NOTE ANNEXE 3 : information sectorielle

Note annexe 3.1 : critères de segmentation

Le premier niveau d'information sectorielle est constitué des secteurs d'activité suivants :

- Meublés : il s'agit des appartements meublés, situés dans les quartiers cotés de Bruxelles, capitale de l'Europe. Ils sont destinés à une clientèle internationale, avec des durées de baux relativement courts. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles.
- Non meublés : il s'agit des immeubles résidentiels et mixtes situés en ville. Les rez commerciaux et les surfaces de bureaux sont inclus car ils fournissent des rendements complémentaires à ceux des surfaces résidentielles meublées.
- Logement des seniors : il s'agit des maisons de repos, avec des baux de très longue durée qui ont un caractère « *triple net* » (ce qui explique l'absence de charges d'exploitation).
- Autres : il s'agit principalement des hôtels, avec des baux de très longue durée qui ont un caractère « *triple net* ».

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

Note annexe 3.2 : segmentation primaire – secteurs d'activité

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

Note annexe 3.3 : Segmentation secondaire – secteurs géographiques

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

Note annexe 3.2 : Segmentation primaire - secteurs d'activité

x 1 000 €

	2007						Total
	Non meublés	Meublés	Logement des seniors	Autres	Non alloué	Inter-sectoriel	
I. Revenus locatifs	4 197	3 823	2 513	1 875	19	-44	12 383
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0	0	0	0	0	0
III. Charges relatives à la location	-34	-10	0	-5	-30	0	-79
Résultat locatif net	4 163	3 813	2 513	1 870	-11	-44	12 304
IV. Récupération de charges immobilières	0	0	0	0	0	0	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	498	13	0	22	0	0	533
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	0	0	0	0	0	0
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-498	-13	0	-22	0	0	-533
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-121	-820	0	-9	1	0	-949
Résultat immobilier	4 042	2 993	2 513	1 861	-10	-44	11 355
IX. Frais techniques	-439	-378	-4	-9	-20	0	-850
X. Frais commerciaux	-209	-171	0	0	0	0	-380
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-127	0	0	0	0	0	-127
XII. Frais de gestion immobilière	-193	-230	0	0	0	0	-423
XIII. Autres charges immobilières	-238	-239	0	-12	311	0	-178
Charges immobilières	-1 206	-1 018	-4	-21	291	0	-1 958
Résultat d'exploitation des immeubles	2 836	1 975	2 509	1 840	281	-44	9 397
XIV. Frais généraux	-53	-6	0	0	-2 673	44	-2 688
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	23	4	0	0	13	0	40
RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE	2 806	1 973	2 509	1 840	-2 379	0	6 749
ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)	115 609	42 492	63 002	31 018	18 746	0	270 867
PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)	0	0	0	0	12 267	0	12 267
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	127	0	127
Immeubles de placement	62 479	0	62 426	10 445	2 497	0	137 847
Projets de développement	4 929	333	24	33	0	0	5 319
Autres immobilisations corporelles	0	36	0	0	0	0	36
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	67 408	369	62 450	10 478	2 624	0	143 329
AMORTISSEMENTS	0	-224	0	0	-41	0	-265

Note annexe 3.3 : Segmentation secondaire - secteurs géographiques 2007

	2007				Total
	Bruxelles	Flandre	Wallonie	Non alloué	
REVENUS LOCATIFS	9 540	1 716	1 127	0	12 383
ACTIF SECTORIEL (HORS TRÉSORERIE ET ÉQUIVALENTS DE TRÉSORERIE)	162 410	55 777	33 934	18 746	270 867
PASSIF SECTORIEL (HORS DETTES FINANCIÈRES)	0	0	0	12 267	12 267
Immobilisations incorporelles	0	0	0	127	127
Immeubles de placement	68 649	35 689	31 012	2 497	137 847
Projets de développement	2 584	33	2 702	0	5 319
Autres immobilisations corporelles	36	0	0	0	36
TOTAL DES INVESTISSEMENTS	71 269	35 722	33 714	2 624	143 329

NOTE ANNEXE 4 : revenus locatifs

x 1 000 €	2008	2007
Loyers	18 901	11 721
Revenus garantis	245	677
Gratuités locatives	-32	-15
Indemnités de rupture anticipée de bail	20	0
TOTAL	19 134	12 383

Le groupe loue exclusivement ses immeubles en vertu de contrats de location simple.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables requis par IAS 17 se base sur les hypothèses suivantes, extrêmement prudentes :

- Baux résidentiels (meublés) : aucun revenu à partir du 1^{er} juillet 2008.
- Baux résidentiels (non meublés) : résiliation de tous les baux au 1^{er} juillet 2008, avec en moyenne une indemnité de 1 mois et demi.
- Baux commerciaux et de bureaux : résiliation au prochain break possible, en moyenne après 1 an et demi.
- Baux à long terme (maisons de repos, hôtels) : pas d'inflation.

L'échéancier des paiements futurs minimaux afférents aux locations simples non résiliables se présente de la manière suivante :

x 1 000 €	2008	2007
A un an au plus	14 108	8 960
A plus d'un an et moins de cinq ans	47 179	25 755
A plus de cinq ans	271 931	143 500
TOTAL	333 218	178 215

Les revenus locatifs ne comprennent pas de loyers conditionnels.

NOTE ANNEXE 5 : charges relatives à la location

x 1 000 €	2008	2007
Loyers à payer sur locaux pris en location	-11	-35
Réductions de valeur sur créances commerciales	-28	-44
TOTAL	-39	-79

NOTE ANNEXE 6 : récupération de charges immobilières

x 1 000 €	2008	2007
Indemnités perçues au titre de dégâts locatifs	17	0
Récupération sur remises en état au terme du bail	0	0
TOTAL	17	0

NOTE ANNEXE 7 : récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

x 1 000 €	2008	2007
Refacturation de charges locatives exposées par le propriétaire	728	331
Refacturation de précomptes et taxes sur immeubles loués	398	202
TOTAL	1 126	533

NOTE ANNEXE 8 : frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail

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

NOTE ANNEXE 9 : charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués

x 1 000 €	2008	2007
Charges locatives exposées par le propriétaire	-728	-331
Précomptes et taxes sur immeubles loués	-398	-202
TOTAL	-1 126	-533

NOTE ANNEXE 10 : autres recettes et dépenses relatives à la location

x 1 000 €	2008	2007
Nettoyage	-335	-291
Energie	-252	-265
Amortissements du mobilier	-228	-224
Frais de personnel	-129	0
Autres	-217	-169
TOTAL	-1 161	-949

L'apparition de frais de personnel fait suite à une réallocation du personnel ouvrier de la sicafi : les ouvriers sont maintenant répartis en deux équipes, l'une en charge de l'entretien quotidien des immeubles du secteur « meublé » (dont les frais sont repris ici), l'autre en charge de la maintenances des immeubles de tous les secteurs (dont les frais sont repris sur la ligne « IX. Frais techniques » - voir note annexe 11).

NOTE ANNEXE 11 : frais techniques

x 1 000 €	2008	2007
Frais techniques récurrents		
Réparations	-324	-273
Primes d'assurances	-70	-73
Frais de personnel	-168	-323
Entretiens	-168	-120
Honoraires experts	-38	-61
TOTAL	-768	-850

La diminution des frais de personnel fait suite à une réallocation du personnel ouvrier de la sicafi : les ouvriers sont maintenant répartis en deux équipes, l'une en charge de l'entretien quotidien des immeubles du secteur « meublé » (dont les frais sont repris sur la ligne « VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location » - voir note annexe 10), l'autre en charge de la maintenance des immeubles de tous les secteurs (dont les frais sont repris ici).

NOTE ANNEXE 12 : frais commerciaux

x 1 000 €	2008	2007
Commissions d'agence	-304	-160
Marketing	-240	-204
Honoraires d'avocats et frais juridiques	-21	-6
Autres	-2	-10
TOTAL	-567	-380

NOTE ANNEXE 13 : charges et taxes sur immeubles non loués

x 1 000 €	2008	2007
Charges	-164	-127
TOTAL	-164	-127

NOTE ANNEXE 14 : frais de gestion immobilière

x 1 000 €	2008	2007
Honoraires versés aux gérants (externes)	-213	-113
Charges (internes) de gestion d'immeubles	-403	-310
TOTAL	-616	-423

NOTE ANNEXE 15 : autres charges immobilières

x 1 000 €	2008	2007
Eléments récurrents (précomptes immobiliers et autres taxes)	-713	-490
Eléments non récurrents (taxes communales contestées)	0	312
TOTAL	-713	-178

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

NOTE ANNEXE 16 : frais généraux

x 1 000 €	2008	2007
Non récurrents		
Auditeurs/experts-comptables	0	-191
Indemnité de départ	0	-94
Autres	0	-57
Sous-total	0	-342
Récurrents		
Avocats/notaires	-184	-413
Auditeurs/experts-comptables	-33	-71
Experts immobiliers	-318	-241
IT	-60	-65
Assurances	-33	-50
Relations publiques, communication, marketing, publicité	-84	-125
Administrateurs et management exécutif	-649	-581
Frais de personnel	-368	-228
Amortissements sur autres immobilisations	-56	-40
Taxes	-82	-166
Autres	-367	-366
Sous-total	-2 234	-2 346
TOTAL	-2 234	-2 688

Les frais non récurrents de l'exercice précédent étaient totalement liés au départ et au remplacement du CFO.

NOTE ANNEXE 17 : autres revenus et charges d'exploitation

x 1 000 €	2008	2007
Récupérations de sinistres	0	14
Autres	108	26
TOTAL	108	40

NOTE ANNEXE 18 : résultat sur vente d'immeubles de placement

x 1 000 €	2008	2007
Ventes nettes d'immeubles (prix de vente - frais de transaction)	1 060	1 474
Valeur d'acquisition (y compris frais) des immeubles vendus	-985	-1 323
TOTAL	75	151

Les immeubles cédés sont mentionnés en note annexe 46.

NOTE ANNEXE 19 : résultat sur vente d'autres actifs non financiers

x 1 000 €	2008	2007
Ventes nettes d'autres actifs non financiers (prix de vente - frais de transaction)	0	1
TOTAL	0	1

NOTE ANNEXE 20 : variation de la juste valeur des immeubles de placement

x 1 000 €	2008	2007
Variations positives	7 298	2 443
Variations négatives	-1 240	-320
TOTAL	6 058	2 123

NOTE ANNEXE 21 : revenus financiers

x 1 000 €	2008	2007
Intérêts perçus	421	240
Produits résultant d'instruments financiers de couverture	886	0
Variations de la juste valeur des actifs financiers	1 582	205
Autres	1	0
TOTAL	2 890	445

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

- pour les dérivés qui remplissent les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture : la partie inefficace de la variation de juste valeur des dérivés (2008 : 0 ; 2007 : 205 k€), hors flux d'intérêts, la partie efficace étant comptabilisée directement en capitaux propres ;
- pour les autres dérivés : la variation positive de juste valeur hors flux d'intérêts (2008 : 1.582 k€ ; 2007 : 0), la variation négative étant mentionnée en note annexe 23.

NOTE ANNEXE 22 : charges d'intérêts

x 1 000 €	2008	2007
Intérêts nominaux sur emprunts	-6 339	-2 874
Charges résultant d'instruments financiers de couverture	-14	-49
Intérêts incorporés dans le coût des actifs qualifiés	153	0
Autres charges d'intérêts	-2	-22
TOTAL	-6 202	-2 945

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

NOTE ANNEXE 23 : autres charges financières

x 1 000 €	2008	2007
Frais bancaires et autres commissions	-227	-286
Variations de la juste valeur des actifs financiers	-932	0
Autres	0	0
TOTAL	-1 159	-286

Les variations de la juste valeur des actifs financiers représentent la variation négative de juste valeur hors flux d'intérêts des dérivés (présentés en note annexe 32 et détaillés en note 33) qui ne remplissent pas les conditions strictes imposées par la norme IAS 39 pour l'application de la comptabilité de couverture. La variation positive de la juste valeur de ces dérivés est mentionnée en note annexe 21.

NOTE ANNEXE 24 : impôts des sociétés

x 1 000 €	2008	2007
Société-mère		
Résultat avant impôt	14 455	6 242
Effet du régime fiscal des sicafi	-14 455	-6 242
Résultat imposable lié aux dépenses non admises	152	88
Impôt au taux de 33,99%	-52	-30
Régularisation d'impôt de l'année précédente	-2	1
Sous-total	-54	-29
Filiales	0	0
TOTAL	-54	-29

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

NOTE ANNEXE 25 : exit tax

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

NOTE ANNEXE 26 : résultat par action

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

	2008	2007
Résultat net (part du groupe) (x 1 000 €)	14 605	6 209
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période	4 368 894	3 240 446
EPS de base (en €)	3,34	1,92
EPS dilué (en €)	3,34	1,92

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

Il se calcule de la manière suivante :

x 1 000 €	2008	2007
Résultat net (part du groupe)	14 605	6 209
Moins : Variation de la juste valeur des immeubles de placement (voir note annexe 20)	-6 058	-2 123
Moins : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	-75	-151
Moins : Variations positives de la juste valeur des actifs financiers (voir note annexe 21)	-1 582	-205
Plus : Variations négatives de la juste valeur des actifs financiers (voir note annexe 23)	932	0
Résultat affectable (avant plus-values réalisées)	7 822	3 730
Plus : Résultat sur vente d'immeubles de placement (voir note annexe 18)	75	151
Résultat affectable (après plus-values réalisées)	7 897	3 881
Dénominateur* (en actions)	4 368 894	3 707 562
EPS affectable (avant plus-values réalisées - en €)	1,79	1,01
EPS affectable (après plus-values réalisées - en €)	1,81	1,05

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

NOTE ANNEXE 27 : goodwill

x 1 000 €	2008	2007
Valeur brute au début de l'exercice	1 856	1 856
Pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	0	0
Valeur comptable au début de l'exercice	1 856	1 856
Mouvements de l'exercice	0	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1 856	1 856
dont : valeur brute	1 856	1 856
pertes de valeur cumulées	0	0

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

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

Pour établir la valeur d'utilité, le groupe calcule la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés, qui devraient être générés par l'usage continu des actifs, en appliquant un taux d'actualisation avant impôts de 7%. Le taux d'actualisation est fonction du coût moyen pondéré du capital, ajusté pour tenir compte des risques spécifiques. Les flux de trésorerie futurs estimés sont basés sur des plans à long terme (4 ans). Des extrapolations sont utilisées pour les périodes non couvertes par les plans à long terme. Ces extrapolations sont basées sur des taux de croissance moyens à long terme de 2,0%, correspondant à l'inflation attendue.

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

NOTE ANNEXE 28 : immobilisations incorporelles

<i>x 1 000 €</i>	2008	2007
Valeur brute au début de l'exercice	191	63
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-37	0
Valeur comptable au début de l'exercice	154	63
Entrées: éléments acquis séparément	49	127
Amortissements	-48	-36
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	155	154
dont : valeur brute	239	191
amortissements et pertes de valeur cumulées	-84	-37

Les immobilisations incorporelles ont toutes une durée d'utilité déterminée. Elles sont principalement constituées de logiciels informatiques. Les amortissements sont présentés en résultat sur la ligne « frais généraux ».

NOTE ANNEXE 29 : immeubles de placement

<i>x 1 000 €</i>	2008	2007
Juste valeur au début de l'exercice	246 670	109 830
Dépenses activées	392	103
Acquisitions	86 302	137 847
Transferts de/s(aux) projets de développement	7 006	564
Transferts en capitaux propres	-1 401	-2 497
Juste valeur des actifs cédés	-960	-1 300
Variation de la juste valeur (voir note annexe 20)	6 058	2 123
JUSTE VALEUR AU TERME DE L'EXERCICE	344 067	246 670

Les règles d'évaluation relatives aux immeubles de placement sont détaillées en note annexe 2. Les dépenses activées sont traitées conformément au paragraphe I.C.2. des règles d'évaluation.

La détermination de la juste valeur s'est appuyée sur des indicateurs de marché et repose sur des évaluations fournies par des experts indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue, ainsi qu'une expérience récente quant à la situation géographique et à la catégorie des immeubles de placement détenus. Tous les immeubles de placement sont situés en Belgique.

NOTE ANNEXE 30 : projets de développement

x 1 000 €	Immeubles en construction ou rénovation	Frais activés*	TOTAL
Valeur comptable au début de l'exercice 2007	293	615	908
Investissements	5 259	60	5 319
Transferts de/(aux) immeubles de placement	-170	-394	-564
Activation de frais de personnel	9	0	9
Prise en résultat	0	-221	-221
Valeur comptable au terme de l'exercice 2007	5 391	60	5 451
Valeur comptable au début de l'exercice 2008	5 391	60	5 451
Investissements	4 371	294	4 665
Transferts de/(aux) immeubles de placement	-6 968	-38	-7 006
Activation de charges d'intérêt	153	0	153
Activation de frais de personnel	16	0	16
Prise en résultat	0	0	0
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE 2008	2 963	316	3 279

* Les frais activés représentent les frais directs déjà encourus relatifs aux immeubles qui entreront de manière plus que probable dans le portefeuille (ces frais seront pris en charge en cas de non aboutissement des négociations).

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

- Extension du Klooster Hotel (construction de 58 nouvelles chambres d'hôtel et d'un parking souterrain à Louvain) ;
- Livourne 14, 20-24 (conversion en résidentiel d'immeubles actuellement affectés en bureaux afin de créer un ensemble avec l'immeuble Livourne 16-18).

NOTE ANNEXE 31 : autres immobilisations corporelles

x 1 000 €	2008	2007
Valeur brute au début de l'exercice	2 318	2 267
Amortissements et pertes de valeur cumulées au début de l'exercice	-383	-139
Valeur comptable au début de l'exercice	1 935	2 128
Entrées	191	36
Amortissements	-239	-229
VALEUR COMPTABLE AU TERME DE L'EXERCICE	1 887	1 935
dont : valeur brute	2 509	2 318
amortissements et pertes de valeur cumulées	-622	-383

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

NOTE ANNEXE 32 : actifs financiers non courants

x 1 000 €	2008	2007
Créances		
Cautionnements	0	14
Autres créances non courantes	4 246	5 209
Actifs à la juste valeur via le résultat		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	650	0
Autres		
Instruments de couverture (voir note annexe 33)	5 037	5 703
TOTAL	9 933	10 926

Les autres créances non courantes (appartenant à la catégorie « prêts et créances » selon IAS 39) représentent la valeur actuelle des montants restant dus (après plusieurs remboursements) par l'intercommunale Haviland relatifs à la cession d'un immeuble logistique situé à Drogenbos et Sint-Pieters-Leeuw dans le cadre des acquisitions réalisées le 17 avril 2007. Le prochain remboursement partiel est attendu en septembre 2008. Le montant devrait être totalement remboursé en septembre 2009.

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

NOTE ANNEXE 33 : instruments de couverture

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

Analyse au 30 juin 2007 :

Instrument	Montant notionnel (x 1 000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture sans marge	Juste valeur (x 1 000 €)
IRS	50 000	2/05/06	3	5	-	3,41%	2 146
IRS	25 000	1/04/07	3	10	-	3,97%	1 490
IRS	25 000	1/10/07	3	5	-	3,93%	837
IRS*	11 000	30/03/10	3	32	-	4,61%	298
IRS*	35 400	31/07/07	3	36	-	4,64%	653
IRS*	15 100	31/07/07	3	36	-	4,64%	279
Total	161 500						5 703

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

Analyse au 30 juin 2008 :

Instrument	Montant notionnel (x 1 000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Premier exercice du call possible	Taux de couverture sans marge	Juste valeur (x 1 000 €)
IRS	50 000	2/05/06	3	5	-	3,41%	2 267
IRS	25 000	1/04/07	3	10	-	3,97%	1 563
IRS	25 000	1/10/07	3	5	-	3,93%	1 005
IRS*	11 000	30/03/10	3	32	-	4,61%	202
Multi-callable IRS*	34 663	31/07/07	3	36	31/07/17	4,39%	278
Multi-callable IRS	15 000	1/07/08	3	10	1/07/11	4,02%	221
Multi-callable IRS	12 000	2/06/08	1	10	2/06/13	4,25%	90
Multi-callable IRS	8 000	1/08/08	1	10	1/08/13	4,25%	61
TOTAL	180 663						5 687

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

A la date de clôture, les capitaux propres incluent la partie efficace, au sens de la norme IAS 39, de la variation de la juste valeur des actifs financiers correspondant aux dérivés pour lesquels la comptabilité de couverture peut être appliquée. La partie inefficace, au sens de la norme IAS 39, se retrouve dans le résultat financier.

x 1 000 €	2008	2007
Partie efficace de la variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	5 498	1 838
Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés	266	3 660
Transfert au compte de résultats	-932	0
EN FIN D'EXERCICE	4 832	5 498

Les montants enregistrés en capitaux propres seront transférés en résultat financier au fur et à mesure du paiement des intérêts de la dette financière couverte, entre le 1^{er} juillet 2008 et le 31 juillet 2043.

x 1 000 €	2008	2007
Partie inefficace de la variation de la juste valeur des dérivés		
En début d'exercice	205	0
Variation de la partie inefficace de la juste valeur des instruments financiers dérivés (voir note annexe 21)	0	205
EN FIN D'EXERCICE	205	205

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

NOTE ANNEXE 34 : créances commerciales

<i>x 1 000 €</i>	2008	2007
CRÉANCES COMMERCIALES – VALEUR NETTE	714	976

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

Le risque de crédit dû aux créances commerciales est limité grâce à la diversité de la clientèle et aux garanties locatives constituées (8,5 millions € au 30 juin 2008) par les locataires pour couvrir leurs engagements. Les montants repris au bilan sont présentés après réductions de valeur pour créances douteuses. De ce fait, l'exposition au risque de crédit est reflétée par la valeur comptable des créances dans le bilan.

Les créances commerciales s'analysent comme suit :

	2008	2007
Echues	472	662
Non échues	320	364
Réductions de valeur	-78	-50
Valeur comptable	714	976

Les réductions de valeur ont évolué de la manière suivante :

	2008	2007
Au début de l'exercice	-50	-5
Dotations	-55	-44
Utilisations	0	5
Reprises	27	0
Fusions	0	-6
Au terme de l'exercice	-78	-50

NOTE ANNEXE 35 : créances fiscales et autres actifs courants

<i>x 1 000 €</i>	2008	2007
Créances fiscales	4 893	1 806
Autres	49	543
TOTAL	4 942	2 349

Les créances fiscales se composent principalement de précompte mobilier à récupérer sur boni de liquidation, de taxes communales contestées, et d'autres taxes à récupérer.

NOTE ANNEXE 36 : trésorerie et équivalents de trésorerie

<i>x 1 000 €</i>	2008	2007
Valeurs disponibles	373	3 377
TOTAL	373	3 377

La trésorerie et les équivalents de trésorerie sont des actifs générant des intérêts à des taux divers. Les montants présents au 30 juin 2008 et au 30 juin 2007 étaient disponibles à vue. En cours d'exercice, des placements à court terme peuvent être constitués, généralement pour des périodes d'une semaine à un mois.

NOTE ANNEXE 37 : comptes de régularisation

x 1 000 €	2008	2007
Revenus immobiliers courus non échus	596	266
Charges immobilières payées d'avance	89	197
Autres	3	86
TOTAL	688	549

NOTE ANNEXE 38 : capitaux propres

Les actionnaires d'Aedifica, détenant plus de 5% des actions, sont mentionnés ci-dessous (conformément aux déclarations de transparence reçues par la société au 30 juin 2008) :

Actionnaires	Nombre d'actions détenues	Fraction du capital
Degroof Holding Luxembourg S.A.	456 408	10,28%
Services et Promotions de Lasne S.A. (la famille Blanpain incluse)	320 850	7,23%
Stichting AK TIKVA & OCHER	287 275	6,47%
ISIS SICAV	279 567	6,30%

Le capital a évolué de la manière suivante :

	Nombre d'actions	Capital représenté
Situation au début de l'exercice précédent	62 010	40 435
Augmentations de capital avant fractionnement par 25	31 103	8 121
Fractionnement par 25	2 234 712	0
Augmentations de capital après fractionnement par 25	1 947 901	48 366
Situation à la clôture de l'exercice précédent	4 275 726	96 922
Augmentations de capital	163 192	6 872
Situation à la clôture de l'exercice	4 438 918	103 794

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

Sur les 4.438.918 actions émises au 30 juin 2008, 4.275.726 sont cotées sur le marché continu d'Euronext Brussels. 163.192 actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon n°2 relatif à l'exercice 2007/2008, qui aura lieu en octobre 2008. De plus, 77.343 actions émises le 30 juillet 2008 seront admises à la cotation après le détachement du coupon n°3 relatif à l'exercice 2008/2009 qui aura lieu en octobre 2009. Ces actions jouissent cependant des mêmes droits et avantages que les actions cotées, sous réserve qu'elles prennent part aux résultats et donnent droit au dividende de l'exercice au cours duquel elles ont été émises *pro rata temporis* à compter du jour de leur émission, et qu'elles doivent rester nominatives jusqu'à la date de leur admission à la cotation.

Les augmentations de capital sont détaillées dans les « documents permanents » du rapport annuel 2007/2008. Toutes les actions souscrites sont totalement libérées. Les actions sont sans désignation de valeur nominale. Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées. Chacune des actions confère un droit de vote. Aedifica SA détient 2.250 actions propres.

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 83,85 millions € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de cinq ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 avril 2007. Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même. Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription.

Les « réserves indisponibles - entrées immeubles » représentent la différence entre la valeur d'investissement déterminée par les experts et le prix payé pour les immeubles (acquisition ou apport), ou leur valeur nette comptable avant l'absorption, augmentée des frais liés à l'acquisition et diminuée des charges fiscales liées à l'opération. Cette différence peut faire l'objet d'un ajustement à la suite de l'harmonisation des règles particulières d'évaluation de la société absorbée avec celles d'Aedifica.

Le poste « impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement » représente la différence entre la valeur d'investissement et la juste valeur déterminée par les experts lors de l'entrée en portefeuille.

Le conseil d'administration a proposé la distribution d'un dividende de 1,71 € par action, soit un dividende total de 7.471 k€.

Aedifica entend le capital au sens de IAS 1 comme la somme des capitaux propres et des dettes financières non courantes. Le niveau de ce capital est suivi sur base du ratio d'endettement consolidé calculé conformément aux dispositions de l'Arrêté royal du 21 juin 2006 (voir note annexe 51), qui ne peut excéder 60% en vertu des conventions bancaires en place (voir notes annexes 40 et 44). Ce capital est géré de manière à permettre au groupe de poursuivre ses activités sur base d'une continuité d'exploitation et de financer sa croissance.

NOTE ANNEXE 39 : provisions

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

NOTE ANNEXE 40 : dettes financières

x 1 000 €	2008	2007
Dettes financières non courantes		
Etablissements de crédit	161 973	84 538
Dettes financières courantes		
Etablissements de crédit	0	49
Location-financement	0	1
Sous-total	0	50
TOTAL	161 973	84 588

Aedifica dispose de lignes de crédit bancaire (présentées en dettes financières non courantes, appartenant à la catégorie « passifs financiers au coût amorti » selon IAS 39) accordées par quatre banques (*club deal* regroupant Degroof, Fortis, ING et LBLux). Dans le cadre de ces crédits, Aedifica peut utiliser jusqu'à 210 millions € suivant ses besoins dans le cadre d'acquisitions d'immeubles, pour autant que le ratio d'endettement défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 ne dépasse pas 60%, et que d'autres engagements (conformes aux pratiques du marché pour de tels crédits) soient respectés. Chaque tirage se fait en € pour une durée de 1, 3 ou 6 mois, à un taux fixé par rapport au taux euribor correspondant prévalant au moment du tirage. Au 30 juin 2008, les montants sont tirés à 1 mois. Le taux d'intérêt moyen, marge de crédit comprise, s'est élevé, au cours de l'exercice, à 4,2% après activation des intérêts intercalaires (4,2% en 2006/2007) ou à 4,3% avant activation des intérêts intercalaires (4,2% en 2006/2007). Vu la durée des tirages, la valeur comptable des dettes financières est une approximation de leur juste valeur. Les couvertures de taux d'intérêt mises en place sont détaillées dans les notes annexes 32 et 33. Aedifica n'a donné aucun immeuble en hypothèque, ni conféré aucun gage en faveur de ses créanciers. Les lignes de crédit arriveront à échéance le 29 mai 2011.

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

x 1 000 €	2008	2007
Dettes financières	161 973	84 588
Moins : Trésorerie et équivalents de trésorerie	-373	-3 377
DETTE FINANCIÈRE NETTE	161 600	81 211

NOTE ANNEXE 41 : dettes commerciales et autres dettes courantes

x 1 000 €	2008	2007
Exit tax	5 334	2 187
Autres		
Fournisseurs	1 667	2 801
Engagements de rénovation	1 927	4 208
Locataires	612	701
Impôts	618	658
Rémunérations et charges sociales	379	365
Dividende de l'exercice précédent	14	0
TOTAL	10 551	10 920

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

Les engagements de rénovation concernent une maison de repos, dont la dernière phase des travaux de rénovation devrait faire l'objet d'une réception provisoire à la fin de l'exercice 2008/2009. Ces engagements sont payés en fonction de l'état d'avancement des travaux.

NOTE ANNEXE 42 : comptes de régularisation

<i>x 1 000 €</i>	2008	2007
Revenus immobiliers perçus d'avance	361	467
Charges financières courues non échues	32	12
Autres charges à imputer	1 068	868
TOTAL	1 461	1 347

NOTE ANNEXE 43 : frais de personnel

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

<i>x 1 000 €</i>	2008	2007
Frais de nettoyage (voir note annexe 10)	-129	0
Frais techniques (voir note annexe 11)	-168	-323
Frais commerciaux	-105	-110
Frais généraux (voir note annexe 16)	-368	-228
Frais de gestion immobilière (voir note annexe 14)	-403	-310
Frais activés	-31	0
TOTAL	-1 204	-971

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

	2008	2007
Non meublé	5	3
Meublé	10	13
Non attribuable	11	6
TOTAL	26	22

L'effectif au 30 juin 2008 comprend une personne bénéficiant d'un contrat de travail à durée déterminée s'achevant en septembre 2008, et une personne dont le contrat de travail a été résilié en juillet 2008.

NOTE ANNEXE 44 : gestion des risques financiers

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

1. Structure de la dette

Au 30 juin 2008, le ratio d'endettement consolidé d'Aedifica, tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006, s'élevait à 47% (2007 : 35%). 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 consolidée de 67 millions € à actif constant, et de 190 millions € à actif variable.

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

2. Risque de liquidité

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

Au 30 juin 2008, Aedifica a utilisé ses lignes de crédit à concurrence de 162 millions € (2007 : 85 millions €) sur un total de 210 millions €. Le solde disponible, à savoir 48 millions €, est suffisant pour financer ses besoins à court terme et, sur une période d'approximativement 2 ans, les projets existants.

Compte tenu du statut légal et réglementaire des sicafi, et du type de biens dans lequel Aedifica investit, le risque de non-renouvellement de lignes de crédit à leur échéance est, sauf imprévu, négligeable, même dans un contexte de resserrement des conditions de crédit. Nonobstant, en cas de persistance de l'instabilité que les marchés connaissent actuellement, un risque d'augmentation des marges de crédit à l'échéance desdites lignes n'est pas à exclure.

Au 30 juin 2008, les flux non actualisés futurs relatifs aux lignes de crédit, payables le 31 juillet 2008, se composent de 162 millions € de capital et de 708 k€ d'intérêts (2007 : 85 millions € de capital et 345 k€ d'intérêts, payables le 30 juillet 2007).

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

3. Risque de taux d'intérêt

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

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

A titre d'exemple, en supposant que la structure et le niveau de la dette financière demeurent inchangés, et en faisant abstraction des instruments de couverture mis en place, les simulations effectuées ont montré qu'une augmentation moyenne des taux d'intérêt de 25 points de base en 2008/2009 par rapport au taux moyen des prévisions entraînerait une augmentation des coûts de financement d'environ 0,5 million € au 30 juin 2009.

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

La variation de la courbe des taux d'intérêt n'a pas d'impact perceptible sur la charge future des dettes couvertes, dans la mesure où la totalité de l'endettement est couverte par des *interest rate swaps* (IRS) convertissant la dette à taux variable en dette à taux fixe. Une variation de la courbe des taux d'intérêt aurait cependant une influence sur la juste valeur des *interest rate swaps* pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 est appliquée, en contrepartie des capitaux propres (poste « G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers »). Toutes autres choses restant égales par ailleurs, une variation positive de 10 points de base des taux d'intérêt à la date de clôture aurait augmenté les capitaux propres à hauteur de 549 k€ (1.088 k€ au 30 juin 2007). Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait eu un impact négatif de même montant sur les capitaux propres. L'influence d'une variation de la courbe des taux d'intérêt sur la juste valeur des *multi-callable interest rate swaps* (pour lesquels la comptabilité de couverture au sens de IAS 39 n'est pas appliquée) ne peut pas être déterminée aussi précisément, car ces dérivés contiennent une option vendue, dont la juste valeur évolue de façon asymétrique et non linéaire, et dépend d'autres paramètres (volatilité des taux d'intérêt). La sensibilité du « mark-to-market » des *multi-callable interest rate swaps* à une hausse de 10 points de base a été estimée à un effet positif d'environ 490 k€ (0 k€ au 30 juin 2007) sur le compte de résultats. Une variation négative de 10 points de base des taux d'intérêt aurait un impact négatif de même ampleur sur le compte de résultats.

4. Risque de change

Aedifica réalise la totalité de son chiffre d'affaires et encourt la totalité de ses charges dans la zone euro. Le financement est totalement fourni en euros. Aedifica n'est donc pas soumise à un risque de change.

NOTE ANNEXE 45 : éléments éventuels et engagements

1. Engagements

1.1 Extension du Klooster Hotel à Louvain

Aedifica a signé un contrat cadre avec le groupe Martin's Hotels portant sur l'extension du Klooster Hotel à Louvain pour un budget de maximum 11,6 millions €. Cette convention est soumise à plusieurs conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées. Le permis d'urbanisme a été délivré le 22 février 2008.

1.2. Media Gardens (phase A) à Schaerbeek

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

1.3 Citadelle Dinant, nouvelle maison de repos à Dinant

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

1.4 Extension de la maison de repos Résidence Exclusiv à Evere

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

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

Aedifica s'est engagé, dans le cadre du bail emphytéotique conclu avec l'exploitant de la maison de repos Mélopée (faisant partie du groupe Senior Living Group), à financer l'extension de la maison de repos pour un budget de maximum 0,8 million €. L'exécution de cet engagement est soumise à des conditions qui ne sont pas encore toutes réalisées.

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

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

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

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

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

Aedifica a signé un accord de principe avec le groupe Martin's Hotels (confirmé dans le cadre du bail emphytéotique adapté de l'hôtel Martin's Brugge après l'intégration de l'hôtel De Tassche) dans le but de financer certains travaux d'intégration et d'amélioration de l'hôtel De Tassche pour un budget de maximum 0,6 million €.

1.9 Accords existant au 30 juin 2008 portant sur des opérations réalisées après le 30 juin 2008

Au 30 juin 2008, des accords de principe (soumis à des conditions) portaient sur les maisons de repos à Wanlin et à Mesnil-Saint-Blaise et sur l'hôtel De Tassche à Bruges. Ces accords ont entretemps été formalisés et les immeubles concernés sont entrés dans le portefeuille d'Aedifica après le 30 juin 2008 (voir note annexe 48).

2. Passifs éventuels

2.1 Conventions de crédit

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

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

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

3. Actifs éventuels

3.1 Garantie des revenus locatifs

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

- immeuble Complexe Louise 331-333 : émise par Burco, pour une période de trois ans expirant en 2009, garantissant des loyers de 0,4 million € par an pour certaines parties de l'immeuble ;
- immeuble Royale 35 : émise par Decentrim, pour une période de trois ans expirant en 2009, garantissant des revenus locatifs de 0,1 million € par an pour l'immeuble, à l'exception du rez commercial ;

3.2 Sûretés obtenues dans le cadre de locations

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

De plus, dans certains cas, Aedifica bénéficie d'autres sûretés :

- immeubles Ennea, Kasteelhof, Wielant : les engagements des emphytéotes sont couverts par un mandat hypothécaire de deuxième rang à concurrence d'un montant égal à 9 mois de canon emphytéotique sur un immeuble sis Brusselse Steenweg 322 A à Melle ;
- immeuble Ennea : les engagements de l'emphytéote sont couverts par un cautionnement solidaire de la SPRL La Cura Nel Futuro ; ce cautionnement solidaire est couvert par une sûreté sous la forme d'un gage sur 5% des actions de la société Kasteelhof-Futuro et de la société Wielant-Futuro dont la SPRL La Cura Nel Futuro est le titulaire ;
- immeuble Hôtel Martin's Brugge : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 4^{ème} rang à concurrence de 25 k€ et un mandat hypothécaire à concurrence de 1.230 k€ en principal sur le bien dénommé « Château du Lac » sis 1332 Genval, avenue du Lac 87 ;
- immeuble Klooster Hotel à Louvain : les engagements de l'emphytéote sont couverts par une hypothèque en 6^{ème} rang à concurrence de 50 k€ et un mandat hypothécaire en 11^{ème} rang à concurrence de 450 k€ sur le bien dénommé « Château du Lac » sis 1332 Genval, avenue du Lac 87.

3.3 Sûretés obtenues dans le cadre d'acquisitions

Dans le cadre des opérations d'acquisition, d'apport en nature, de fusion et de scission, Aedifica a obtenu les sûretés suivantes couvrant les engagements des cédants :

- immeuble Hôtel Martin's Brugge : une garantie bancaire de 0,7 million € à libérer en différentes tranches et au plus tard le 30 juin 2009 ;
- immeuble Sablon : une garantie bancaire à première demande de 2,5 millions €, à libérer au 31 juillet 2009 ;
- immeubles Louise 130, Louise 135, Louise 270, Vallée 48 et Livourne 16-18 : une garantie bancaire à première demande de 0,7 million € à libérer en différentes tranches et au plus tard le 31 mars 2011 ;
- immeubles Bataves 71, Cultes 26, Tervueren 103, Louis Hap 128, Royale 35 : un compte bancaire bloqué au profit d'Aedifica de 0,3 million € à libérer en différentes tranches et au plus tard le 1^{er} septembre 2011 ; un engagement de la SA SFIC et des administrateurs de la SA Hôtel Central et Café Central à conserver la majorité des actions de Decentrim, à ne pas mettre la société en liquidation et à mettre à la disposition de Decentrim les fonds nécessaires afin que ladite société ne soit pas en état de cessation de paiement et afin qu'elle puisse faire face à tout moment et sans délai à ses engagements vis-à-vis d'Aedifica ;
- immeuble Broqueville 8 : un engagement de la société SFIC à conserver la majorité des actions d'Immotech, à ne pas clôturer une liquidation éventuelle d'Immotech et à mettre à la disposition d'Immotech les fonds nécessaires afin que ladite société ne

- soit pas en état de cessation de paiement et afin qu'elle puisse faire face à tout moment et sans délai à ses engagements vis-à-vis d'Aedifica ;
- immeuble Ring : un *escrow account* de 0,5 million € à libérer en différentes tranches au plus tard le 31 mars 2012 ;
 - immeuble Ensemble Souveraine : une garantie bancaire de 0,4 million € à libérer en différentes tranches et au plus tard le 31 décembre 2008 ;
 - immeuble Résidence Augustin : une garantie bancaire de 0,1 million € à libérer au plus tard le 20 septembre 2008 ;
 - immeubles Château Chenois, New Philip, Jardins de Provence, Bel Air, Résidence Grange de Champs : une garantie bancaire de 0,9 million € à libérer au plus tard le 20 septembre 2008 ;
 - immeubles Ennea, Kasteelhof et Wielant : les sociétés qui sont les actionnaires de la société qui a fait l'objet de la scission partielle se sont engagés à maintenir pour une période de trois ans des immobilisations financières de minimum 5,0 millions € pour couvrir leurs engagements vis-à-vis d'Aedifica ;
 - immeuble Résidence du Golf : une garantie bancaire de 0,3 million € à libérer au plus tard le 31 décembre 2012.

4. Autres

4.1 Immeuble Résidence Palace

Aedifica s'est engagé, sous condition de la délivrance d'un permis d'urbanisme relatif à un projet à développer sur un terrain contigu, à vendre une parcelle de terrain liée à l'immeuble Résidence Palace, bloc E, et a obtenu le droit d'acquérir 6 emplacements de parkings à développer sur ce terrain contigu.

4.2 Emphytéoses relatives aux maisons de repos et hôtels

Aedifica a consenti divers droits de préférence et options de prolongation aux emphytéotes.

Aedifica bénéficie de divers droits de préférence dans le cadre des emphytéoses accordés aux exploitants de maisons de repos.

NOTE ANNEXE 46 : acquisitions et cessions d'immeubles de placement

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

<u>Acquisitions</u>					
Nom	Secteur d'activité	Registre des personnes morales	Date d'acquisition**	Mode d'intégration	Valorisation des immeubles* x 1 000 €
ECI SA	Logement des seniors	0452.565.277	12/07/07	Acquisition de titres	18 140
SEIMI SA	Logement des seniors	0437.900.857	12/07/07	Acquisition de titres	17 295
Feninvest SA	Logement des seniors	0433.227.536	30/11/07	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine	} 10 308
Résidence du Golf SA	Logement des seniors	0436.142.286	30/11/07	Absorption par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine	
Christiaens SPRL	Logement des seniors	0463.000.497	3/06/08	Acquisition de titres	} 6 524
Peeters SPRL	Logement des seniors	0442.835.880	3/06/08	Acquisition de titres	
Senior Service Evere SA	Logement des seniors	0449.404.265	3/06/08	Acquisition de titres	
Au Bon Vieux Temps SA	Logement des seniors	0440.458.786	3/06/08	Acquisition de titres	2 727
L'Air du Temps SPRL	Logement des seniors	0440.052.574	3/06/08	Acquisition de titres	6 585
Aux Deux Parcs SA	Logement des seniors	0431.241.016	3/06/08	Acquisition de titres	3 437
Ter Wolf SPRL	Logement des seniors	0455.381.346	3/06/08	Acquisition de titres	6 253
Clavan SA	Logement des seniors	0444.912.967	3/06/08	Acquisition de titres	6 835
Séniorie Mélopée SA	Logement des seniors	0861.106.810	3/06/08	Acquisition de titres	6 466
TOTAL					84 571

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

** et d'intégration en résultat.

Cessions

Nom	Secteur d'activité	Date de cession	Prix de vente x 1 000 €
Immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles	Non meublé	7/04/08	1 100
TOTAL			1 100

Toutes ces opérations sont détaillées dans le rapport de gestion.

NOTE ANNEXE 47 : transactions avec les parties liées

x 1 000 €	2008	2007
Avec des entités ayant une influence significative sur Aedifica :		
Banque Degroof - Degroof Corporate Finance		
Montant des transactions réalisées durant l'exercice		
Commissions de négociation*	286	819
Commission de participation dans le <i>club deal</i>	84	60
Intérêts sur <i>club deal</i>	803	364
Autres services	45	16
Honoraires	0	25
Commission sur introduction en bourse	0	570
Solde créditeur au 30 juin		
<i>Club deal</i>	20 539	10 729
Fournisseurs	3	255
GVA Grimley - GVA Finance		
Montant des transactions réalisées durant l'exercice		
Commissions de négociation*	116	571
Honoraires	12	58
Solde créditeur au 30 juin		
Fournisseurs	104	0
Avec les principaux dirigeants :		
Rémunération	649	674

* Commissions contractuelles payées aux promoteurs d'Aedifica et calculées sur base d'un pourcentage de la valeur d'immeubles entrant dans le patrimoine d'Aedifica.

NOTE ANNEXE 48 : événements postérieurs à la date de clôture

25 juillet 2008

Obtention d'un droit réel d'emphytéose de 99 ans sur l'hôtel De Tassche, adjacent à l'hôtel Martin's Brugge faisant déjà partie du patrimoine d'Aedifica. Le même jour, Aedifica a constitué une sous-emphytéose de 27 ans sur cet immeuble, en faveur de la société anonyme Martin's Brugge, une société du groupe Martin's Hotels. L'hôtel De Tassche, sis Oude Burg 11 à 8000 Bruges et comptant actuellement une vingtaine de chambres, sera intégré à l'hôtel Martin's Brugge pour former un ensemble immobilier exploité de manière globale par la société Martin's Brugge. Aedifica mettra à la disposition de Martin's Brugge un budget d'investissement (0,6 million €) pour les travaux d'intégration des deux immeubles. A cette occasion, et afin de faire coïncider les échéances, la durée du bail emphytéotique préexistant entre Aedifica et la société Martin's Brugge relatif à l'immeuble sis Oude Burg 5 à 8000 Brugge (hôtel Martin's Brugge) a été prolongée de trois ans, pour se terminer le 31 août 2035. Cette opération représente pour Aedifica un investissement de 4,2 millions € (y compris le budget d'investissement pour travaux d'intégration). Le rendement locatif initial généré par le contrat de sous-emphytéose (de type *triple net*) s'élève à 6%.

30 juillet 2008

Acquisition par voie de scission partielle des sociétés propriétaires de 2 maisons de repos pour une valeur d'acquisition de 6,1 millions €, une surface bâtie de 4.455 m² et un total de 146 lits.

- « Les Charmes en Famenne », située rue de Tchaurnia 32 à 5560 Houyet (Mesnil-Saint-Blaise) ;
- « Logis de Famenne », située rue du Château 39 A à 5564 Houyet (Wanlin). Aedifica prévoit un budget de 1,5 million € pour une première extension et amélioration de cette maison de repos. Aedifica acquerra également un terrain contigu de 4.916 m² dans le but d'extensions futures.

L'acquisition de ces maisons de repos s'est faite en collaboration avec le groupe Armonea qui en a repris l'exploitation. Les immeubles sont mis à la disposition d'Amantelia SA (une société du groupe Armonea), sur base de baux emphytéotiques de 27 ans et de caractère *triple net*.

De plus, Aedifica a conclu un accord de principe pour l'acquisition d'une nouvelle maison de repos à construire à Dinant, également en collaboration avec le groupe Armonea. Le projet consiste en l'acquisition d'un terrain d'une superficie de 13.101 m² situé Chemin de la Citadelle à 5500 Dinant et en la construction d'une nouvelle maison de repos d'une capacité d'au moins 74 lits (déjà agréés). Le budget d'investissement pour l'acquisition du terrain et la construction de la maison de repos est estimé à 6,7 millions €.

La maison de repos, après l'achèvement des travaux prévu au plus tôt en 2011, sera également mise à la disposition d'Amantelia SA sur base d'un bail emphytéotique de 27 ans et de caractère *triple net*. Cette transaction n'aura donc pas d'impact sur les résultats d'Aedifica avant 2011.

Le rendement locatif net attendu pour l'ensemble de l'opération, c'est-à-dire la location des 2 maisons de repos existantes et de la maison de repos à construire, s'élève à environ 6% (niveau atteint dès le début de l'opération).

NOTE ANNEXE 49 : résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006

Le résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 se calcule de la manière suivante :

x 1 000 €	2008	2007
Résultat net	14 605	6 209
Amortissements	287	265
Réductions de valeur	28	44
Autres éléments non monétaires	-821	-205
Résultat sur vente de bien immobiliers	-75	-151
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-6 058	-2 123
Résultat corrigé consolidé	7 966	4 039
Dénominateur* (en actions)	4 368 894	3 707 562
Résultat corrigé par action* (en € par action)	1,82	1,09

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

NOTE ANNEXE 50 : liste des filiales, entreprises associées et coentreprises

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

Nom	Pays	Catégorie	Registre des personnes morales	Pourcentage du capital détenu
Aedifica Invest SA	Belgique	Filiale	0879.109.317	99,2%
Au Bon Vieux Temps SA	Belgique	Filiale	0440.458.786	100,0%
L'Air du Temps SPRL	Belgique	Filiale	0440.052.574	100,0%
Aux Deux Parcs SA	Belgique	Filiale	0431.241.016	100,0%
Christiaens SPRL	Belgique	Filiale	0463.000.497	100,0%
Clavan SA	Belgique	Filiale	0444.912.967	100,0%
Séniorie Mélopée SA	Belgique	Filiale	0861.106.810	100,0%
Peeters SPRL	Belgique	Filiale	0442.835.880	100,0%
Senior Service Evere SA	Belgique	Filiale	0449.404.265	100,0%
Ter Wolf SPRL	Belgique	Filiale	0455.381.346	100,0%

NOTE ANNEXE 51 : respect de contraintes du statut de sicafi

x 1 000 €	2008	2007
Ratio d'endettement consolidé (max. 65%)		
Total passif	173 985	96 855
Corrections	-1 461	-1 347
Total de l'endettement selon l'Arrêté royal du 21 juin 2006	172 524	95 508
Total actif	367 894	274 243
Ratio d'endettement	47%	35%
Ratio de distribution statutaire		
Résultat corrigé statutaire	7 848	4 044
Dividende proposé	7 471	5 484
Ratio de distribution (min. 80%)	95%	136%*

* Ratio supérieur à 100% par prélèvement sur les réserves disponibles.

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

Au 30 juin 2008, aucun ensemble immobilier ne représente plus de 20% des actifs d'Aedifica.

Evaluation des immeubles de placement par un expert

Les immeubles d'Aedifica sont valorisés chaque trimestre par les experts indépendants Stadim SCRL et de Crombrughe & Partners SA.

NOTE ANNEXE 52 : rémunération du commissaire

<i>x 1 000 €</i>	2008	2007
Mandat de Commissaire	48	26
Honoraires complémentaires pour le mandat de Commissaire	0	62
Autres missions légales (fusions, apports en nature, etc.)	10	68
Audits de due diligence	29	12
TOTAL	87	168

1.6 Rapport du Commissaire

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES DU 14 OCTOBRE 2008 SUR LES
COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 30 JUIN 2008

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes consolidés ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes consolidés

Nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés pour l'exercice clos le 30 juin 2008, établis en conformité avec l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques (sicafi) et en conformité avec le référentiel de Normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté dans l'Union européenne. Ces comptes consolidés comprennent le bilan clôturé le 30 juin 2008, 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 367.894.000 EUR et le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 14.605.000 EUR.

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

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

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

l'évaluation du risque que les comptes consolidés contiennent des anomalies significatives.

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

A notre avis, les comptes consolidés clos le 30 juin 2008 donnent une image fidèle de la situation financière, de la performance financière et des flux de trésorerie de l'ensemble consolidé 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 relèvent de la responsabilité de l'organe de gestion de la société.

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

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles) le 3 septembre 2008.

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

2. Comptes annuels statutaires abrégés 2007/2008

Les comptes annuels statutaires d'Aedifica SA, préparés sous le référentiel IFRS, sont résumés ci-après conformément à l'article 105 du Code des sociétés.

La version intégrale des comptes annuels statutaires de Aedifica SA, le rapport de gestion et le rapport du commissaire y relatifs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique dans les délais légaux, et pourront être obtenus gratuitement via internet (www.aedifica.be) ou sur simple demande adressée au siège social.

Le Commissaire a émis une attestation sans réserve sur les comptes annuels statutaires de Aedifica SA.

2.1 Compte de résultats statutaire abrégé - Exercice clôturé le 30 juin

x 1 000 €

	2008	2007
I. Revenus locatifs	18 845	12 383
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-39	-79
Résultat locatif net	18 806	12 304
IV. Récupération de charges immobilières	17	0
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	1 107	533
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	-1 107	-533
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-1 161	-949
Résultat immobilier	17 662	11 355
IX. Frais techniques	-768	-849
X. Frais commerciaux	-567	-379
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-164	-127
XII. Frais de gestion immobilière	-616	-423
XIII. Autres charges immobilières	-713	-178
Charges immobilières	-2 828	-1 956
Résultat d'exploitation des immeubles	14 834	9 399
XIV. Frais généraux	-2 214	-2 685
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	221	40
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12 841	6 754
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	75	151
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5 971	2 124
Résultat d'exploitation	18 887	9 029
XIX. Revenus financiers	2 937	444
XX. Charges d'intérêts	-6 210	-2 946
XXI. Autres charges financières	-1 159	-285
Résultat financier	-4 432	-2 787
Résultat avant impôt	14 455	6 242
XXII. Impôts des sociétés	-54	-29
XXIII. Exit tax	0	0
Impôt	-54	-29
Résultat net	14 401	6 213
Résultat de base par action (€)	3,30	1,92
Résultat dilué par action (€)	3,30	1,92

2.2 Bilan statutaire abrégé - Exercice clôturé le 30 juin

x 1 000 €

ACTIF	2008	2007
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1 856	1 856
B. Immobilisations incorporelles	155	155
C. Immeubles de placement	305 795	237 325
D. Projets de développement	3 463	5 881
E. Autres immobilisations corporelles	1 887	1 935
F. Actifs financiers non courants	36 387	18 993
G. Créances de location-financement	0	0
H. Créances commerciales et autres actifs non courants	0	0
I. Actifs d'impôts différés	0	0
Total actifs non courants	349 543	266 145
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	774	966
E. Créances fiscales et autres actifs courants	13 782	2 349
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	213	3 281
G. Comptes de régularisation	504	519
Total actifs courants	15 273	7 115
TOTAL DE L'ACTIF	364 816	273 260

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	2008	2007
CAPITAUX PROPRES		
A. Capital	102 831	95 959
B. Primes d'émission	18 028	18 028
C. Actions propres	-144	-144
D. Réserves	62 265	58 290
E. Résultat*	14 402	6 213
F. Impact sur la juste valeur des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-7 564	-5 953
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	5 036	5 497
H. Ecart de conversion	0	0
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	194 854	177 890
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	161 973	84 538
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	161 973	84 538
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	0	0
b. Location-financement	0	1
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	1 021	822
b. Autres	5 758	8 705
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	1 210	1 304
Total des passifs courants	7 989	10 832
TOTAL DU PASSIF	169 962	95 370
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	364 816	273 260

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

2.3 Compte d'affectations et prélèvements statutaire abrégé - Exercice clôturé le 30 juin

x 1 000 €

Proposition d'affectation	2008	2007
Résultat net à affecter	14 401	6 213
Affectation aux réserves indisponibles :		
Variation de la valeur de marché des éléments du portefeuille	5 971	2 124
Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	151
Variation de la valeur de marché des instruments financiers	650	205
Ecart d'arrondi	1	-1
Sous-total	6 622	2 479
Résultat affectable	7 779	3 734
Dividende proposé	7 471	5 484
soit par action (€ par action)	1,71	1,48
Transfert des réserves indisponibles vers les réserves disponibles	151	0
Affectation aux (prélèvement sur) réserves disponibles	459	-1 750

2.4 Résultat corrigé tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006

x 1 000 €	2008	2007
Résultat net	14 401	6 213
Amortissements	287	265
Réductions de valeur	28	44
Reprises de réductions de valeur	0	0
Autres éléments non monétaires	-821	-204
Résultat sur vente de bien immobiliers	-75	-151
Variation de la juste valeur des biens immobiliers	-5 971	-2 124
Ecart d'arrondi	-1	1
Résultat corrigé	7 848	4 044
Dénominateur* (en actions)	4 368 894	3 707 562
Résultat corrigé par action* (en € par action)	1,80	1,09

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

1. Renseignements généraux

1.1 Dénomination sociale

La présente société revêt la forme d'une société anonyme sous la dénomination « AEDIFICA ».

La société est soumise au régime légal des sociétés d'investissement à capital fixe visées dans la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, ainsi qu'à l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

La dénomination sociale de la sicaf et l'ensemble des documents qui en émanent, contiennent la mention « société d'investissement immobilière publique à capital fixe et de droit belge » ou « sicaf immobilière publique de droit belge » ou sont suivis immédiatement de ces mots.

La société fait appel public à l'épargne au sens de l'article 438 du Code des sociétés.

1.2 Siège social - Siège administratif

Le siège social et administratif est situé avenue Louise 331-333 à 1050 Bruxelles.

Le siège peut être transféré partout en Belgique dans le respect de la législation sur l'emploi des langues en matière administrative par simple décision du conseil d'administration qui a tous pouvoirs aux fins de faire constater authentiquement la modification des statuts qui en résulte.

1.3 Constitution, forme juridique et publication

La société anonyme de droit belge Aedifica a été constituée par la Banque Degroof SA et la société GVA Finance SCA, par acte reçu en date du 7 novembre 2005, par Maître Bertrand Nerinx, notaire associé à Bruxelles, et publié aux Annexes du Moniteur belge le 23 novembre 2005 sous le numéro 20051123/05168061.

Aedifica a été agréée en tant que sicafi par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA) le 8 décembre 2005.

1.4 Numéro d'entreprise

La société est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n°0877.248.501.

1.5 Durée

La société est constituée pour une durée indéterminée.

1.6 Objet de la société

La société a pour objet principal le placement collectif de moyens financiers du public en biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 précité.

En conséquence à **titre principal**, la société investit en biens immobiliers, à savoir les immeubles tels que définis par les articles 517 et suivants du Code civil, les droits réels sur des immeubles, les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières liées, les droits d'option sur des immeubles, les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue par la loi du 20 juillet 2004 précitée ou de titres de toute autre société ayant une activité équivalente en vertu des législations étrangères, les certificats immobiliers, les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement immobilière à la société, ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par la loi susdite ou tout arrêté d'exécution ou toutes autres activités qui seraient autorisées par la réglementation applicable à la société.

La société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant, et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous le régime de

copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, mais dans le respect de la réglementation applicable aux sicaf immobilières et, en général, à toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. La société ne peut agir comme promoteur immobilier. La société peut également donner en location-financement des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat.

A **titre accessoire ou temporaire**, la société peut effectuer des placements en titres autres que ceux décrits ci-dessus et détenir des liquidités. Ces placements seront diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate du risque. Ces placements seront également effectués conformément aux critères définis par les arrêtés royaux d'exécution de la loi du 20 juillet 2004 précitée, et notamment l'Arrêté royal du 4 mars 2005 relatif à certains organismes de placement collectif publics. Dans l'hypothèse où la société détiendrait pareils titres, la détention de ces titres devra être compatible avec la poursuite à court ou moyen terme de la politique de placement de la société et lesdits titres devront en outre être inscrits à la cote d'une bourse de valeurs d'un Etat membre de l'Union Européenne, ou négociables sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public dont la liquidité est assurée. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. La société peut effectuer le prêt de titres dans les conditions permises par la loi du 20 juillet 2004 précitée et par ses arrêtés royaux d'exécution.

1.7 Politique de placement

La politique d'investissement de la société est axée sur l'immobilier résidentiel en Belgique ou à l'étranger, et s'articule autour de trois pôles principaux : les immeubles résidentiels et notamment d'appartements, les immeubles d'appartements exploités en logements meublés et les investissements immobiliers dans le secteur du troisième âge.

La société peut également investir dans l'immobilier non résidentiel en Belgique ou à l'étranger, aux conditions précisées ci-après.

Au plus tard à la clôture de chaque exercice social et pour la première fois le trente juin deux mille sept, le placement collectif en biens immobiliers de capitaux recueillis auprès du public s'effectuera au minimum à concurrence de 60% dans des biens immeubles situés en Belgique et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation, au sens de l'article 106 paragraphe 8 de l'Arrêté royal d'exécution du Code des Impôts sur les Revenus 92. Si cet article devait être modifié, la société adaptera sa politique de placement.

Par immeubles « affectés ou destinés exclusivement à l'habitation », il convient d'entendre les types de logements suivants, sans que cette énumération ne soit exhaustive : les logements meublés, les logements non meublés, les maisons de repos et caetera.

La société pourra également placer ses actifs dans les biens immobiliers suivants, à concurrence de 40% au plus de ses actifs, sans que cette liste ne soit exhaustive : les immeubles résidentiels n'entrant pas dans la définition susvisée, les hôtels, les biens immobiliers de bureaux, les immeubles commerciaux et les immeubles semi-industriels.

1.8 Exercice social

L'exercice social commence le **1^{er} juillet** de chaque année et se clôture le **30 juin** de l'année suivante. A la fin de chaque exercice social, les livres et écritures sont arrêtés et le conseil d'administration dresse l'inventaire, ainsi que les comptes annuels. Les comptes annuels comprennent le bilan, le compte de résultats et l'annexe, et forment un tout.

Le conseil d'administration établit ensuite un rapport, appelé « rapport de gestion », dans lequel il rend compte de sa gestion. Le commissaire rédige, en vue de l'assemblée ordinaire, un rapport écrit et circonstancié, appelé « rapport de contrôle ».

1.9 Assemblées générales

L'assemblée générale ordinaire se réunit de plein droit le **deuxième mardi du mois d'octobre à quinze heures**.

Si ce jour est un jour férié légal, l'assemblée a lieu le jour ouvrable suivant à la même heure, à l'exclusion du samedi ou du dimanche.

Une assemblée générale peut être convoquée chaque fois que l'intérêt de la société l'exige ; une assemblée générale doit être convoquée chaque fois que des actionnaires représentant le cinquième du capital souscrit le demandent.

Les assemblées générales ordinaires ou extraordinaires se tiennent à l'endroit indiqué dans la convocation.

1.10 Commissaire agréé

Aedifica a pour commissaire agréé par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA) Monsieur Dirk Smets, réviseur d'entreprises, de la société BST Réviseurs d'Entreprises SCPRL, situé rue Gachard, 88 (b16) à 1050 Bruxelles.

Le commissaire a un droit illimité de surveillance sur les opérations de la société.

Le commissaire agréé a été nommé pour 3 ans lors de l'assemblée générale extraordinaire du 29 décembre 2005 et reçoit, pour l'examen des comptes annuels sociaux et consolidés, une rémunération fixe de 26.000 € HTVA par an.

1.11 Banque dépositaire

La Banque Degroof SA, située rue Guimard 18 à 1040 Bruxelles, a été désignée comme banque dépositaire d'Aedifica au sens des articles 12 et suivants de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafi. La Banque Degroof est inscrite au Registre des Personnes Morales (R.P.M.) de Bruxelles sous le n° 0403.212.172.

La rémunération annuelle est de 0,01% de la valeur comptable des actifs.

1.12 Expert immobilier

Pour éviter tout conflit d'intérêt, le portefeuille immobilier d'Aedifica est supervisé par deux experts immobiliers indépendants, à savoir :

- La société de Crombrughe Et Partners SA, qui est représentée par Monsieur Guibert de Crombrughe, ayant son siège social Avenue G. Demey 72-74 à 1160 Bruxelles
- La société Stadim SCRL, qui est représentée par Monsieur Philippe Janssens, ayant son siège social Marialei 29 à 2018 Antwerpen.

Conformément à l'Arrêté royal du 10 avril 1995, les experts évaluent la totalité du portefeuille tous les trimestres et leur évaluation constitue la valeur comptable (« juste valeur ») des immeubles reprise au bilan.

La rémunération HTVA des experts est fixée de la manière suivante :

- Evaluation préalable : honoraire de base de 1.500 € par immeuble + honoraire complémentaire de 0,01% pour tous les immeubles qui ont une valeur d'investissement supérieure à 1 million €.
- Première évaluation définitive : honoraire de base de 1.000 € par immeuble + honoraire complémentaire de 0,045% pour tous les immeubles qui ont une valeur d'investissement supérieure à 1 million €.
- Evaluation périodique : honoraire de 0,09% par an, facturé trimestriellement, pour tous les immeubles du portefeuille.

Méthodes d'évaluation

Les évaluations ont été établies sur base des diverses méthodologies classiques :

- D'une part l'approche par capitalisation de la valeur locative de marché avec correction pour des divergences de revenu par rapport à cette référence de marché ou autres charges et frais à prévoir du point de vue de l'exploitation continue des immeubles.
- D'autre part l'approche par actualisation détaillée des flux financiers (DCF) sur base de suppositions explicites de l'évolution future de ces revenus. Le taux d'actualisation dans ce cas tient compte des intérêts financiers des marchés des capitaux, majorés d'une prime de risque propre aux investissements immobiliers. L'impact des variations de taux d'intérêt et des perspectives d'inflation est ainsi imputé de façon conservative dans les évaluations.

- Ces évaluations sont également vérifiées par comparaison des prix unitaires enregistrés lors de ventes de biens similaires, auxquels l'on applique des corrections tenant compte des différences éventuelles entre ces références et les biens concernés.

1.13 Service financier

Aedifica a conclu des conventions de service financier avec les trois banques suivantes :

- Banque Degroof SA, située rue Guimard 18 à 1040 Bruxelles ;
- Dexia Banque SA, située boulevard Pachéco 44 à 1000 Bruxelles ;
- KBC Bank SA, située avenue du Port 2 à 1080 Bruxelles.

1.14 Lieux où les documents sont accessibles au public

Les statuts de la société peuvent être consultés au greffe du Tribunal de commerce de Bruxelles ainsi que sur le site www.aedifica.be.

Les comptes statutaires et consolidés du groupe Aedifica sont déposés à la Banque Nationale de Belgique, conformément aux dispositions légales en la matière. Les décisions en matière de nominations et de révocations des membres du conseil d'administration sont publiées aux annexes du Moniteur belge. Les convocations aux assemblées générales sont publiées aux annexes du Moniteur belge et dans 2 quotidiens financiers. Ces convocations et tous les documents relatifs aux assemblées générales sont simultanément disponibles sur le site www.aedifica.be. Tous les communiqués de presse, rapports annuels et semestriels, ainsi que toute autre information financière diffusée par le groupe Aedifica sont consultables sur le site www.aedifica.be.

Les rapports du commissaire et des experts immobiliers sont disponibles dans les rapports annuels fournis sur le site www.aedifica.be.

2. Déclarations

Personnes responsables

Monsieur Jean-Louis Duplat, président du conseil d'administration d'Aedifica, et Monsieur Stefaan Gielens, CEO d'Aedifica, attestent que, à leur connaissance :

- les états financiers, établis conformément aux normes comptables applicables, donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats d'Aedifica et des entreprises comprises dans la consolidation ;
- le rapport de gestion contient un exposé fidèle sur l'évolution des affaires, les résultats, la situation d'Aedifica et des entreprises comprises dans la consolidation, ainsi qu'une description des principaux risques auxquels ils sont confrontés.

Informations des tiers

Aedifica déclare que les informations fournies par les experts immobiliers et le commissaire agréé ont été fidèlement reproduites. Pour autant qu'Aedifica le sache et soit en mesure de l'assurer à la lumière des données publiées par ces tierces parties, aucun fait n'a été omis qui rendrait les informations reproduites inexactes ou trompeuses.

Informations prévisionnelles

Ce rapport contient des informations prévisionnelles. Ces informations sont fondées sur des estimations et projections de la société et comportent, de par leur nature, des risques, des incertitudes et d'autres facteurs qui pourraient avoir comme conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations, exprimées ou implicitement communiquées, s'écartent sensiblement de ceux mentionnés ou suggérés par les informations prévisionnelles. Compte tenu de ces facteurs incertains, les déclarations axées sur le futur ne comprennent aucune garantie.

Procès et procédures d'arbitrage

Le conseil d'administration d'Aedifica déclare qu'il n'existe aucune intervention gouvernementale, aucun procès ou aucune

procédure d'arbitrage qui pourraient avoir ou ont eu des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité d'Aedifica et qu'il n'y a pas, à sa connaissance, de situations ou faits qui pourraient causer de telles interventions gouvernementales, procès ou arbitrages.

Déclarations concernant les administrateurs

Le conseil d'administration d'Aedifica déclare, pour autant qu'il en soit au courant :

- qu'aucun des administrateurs n'a jamais été condamné pour un délit de fraude, qu'aucune incrimination et/ou sanction publique officielle n'a été prononcée contre l'un d'entre eux par une autorité statutaire ou réglementaire (y compris des organismes professionnels) au cours des 5 dernières années ;
- qu'aucun des administrateurs n'a déjà été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ou d'intervenir dans la gestion ou la conduite des affaires d'un émetteur, au cours des 5 dernières années ;
- qu'aucun administrateur n'a été, en qualité d'administrateur, lié à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des 5 dernières années ;
- qu'aucun contrat de travail n'a été conclu avec les administrateurs, prévoyant le paiement d'indemnités lors de la fin du contrat. Par contre, il existe une convention de management entre la société Aedifica et le ou les administrateur(s) exécutif(s) prévoyant de telles indemnités.
- que les administrateurs ne détiennent pas d'actions Aedifica excepté Services et Promotion de Lasne qui est titulaire de 224.325 actions et son représentant permanent, Monsieur Jacques Blanpain, qui est titulaire de 9.875 actions, Monsieur André Masset qui est titulaire de 117.471 actions, et Monsieur Stefaan Gielens, qui est titulaire de 465 actions ;
- que jusqu'à présent aucune option sur des actions d'Aedifica n'a été accordée.

3. Capital social

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions ¹
7 novembre 2005	Capital initial par apport en numéraire à la constitution (Banque Degroof et GVA Finance)	2 500 000,00	2 500
		2 500 000,00	2 500
29 décembre 2005	Augmentation de capital par apport en espèces	4 750 000,00	4 750
	Fusion par absorption de la société anonyme « Jacobs Hotel Company »	100 000,00	278
	Fusion par absorption de la société anonyme « Oude Burg Company »	3 599 587,51	4 473
	Incorporation au capital du montant de la plus-value de réévaluation et de la réserve disponible	4 119 260,93	
	Réduction de capital	-4 891 134,08	
		10 177 714,36	12 001
23 mars 2006	Fusion par absorption de la société anonyme « Sablon-Résidence de l'Europe »	1 487 361,15	11 491
	Fusion par absorption de la société anonyme « Bertimo »	1 415 000,00	3 694
	Fusion par absorption de la société anonyme « Le Manoir »	1 630 000,00	3 474
	Fusion par absorption de la société anonyme « Olphi »	800 000,00	2 314
	Fusion par absorption de la société anonyme « Services et Promotion de la Vallée (SPV) »	65 000,00	1 028
	Fusion par absorption de la société anonyme « Emmane »	2 035 000,00	5 105

¹ Actions sans valeur nominale.

Date	Modalité de l'opération	Montant du capital social (€)	Nombre d'actions ¹
	Fusion par absorption de la société anonyme « Ixelinvest »	219,06	72
	Fusion par absorption de la société anonyme « Imfina »	1 860,95	8
	Augmentation de capital par apport du fonds de commerce de la société anonyme « Immo »	908 000,00	908
	Augmentation de capital par apport en nature (Lombard 32)	2 500 000,00	2 500
	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Laeken – Pont Neuf et Lebon 24-28)	10 915 000,00	10 915
		31 935 155,52	53 510
24 mai 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Complexe Louise 331-333)	8 500 000,00	8 500
		40 435 155,52	62 010
17 août 2006	Augmentation de capital par apport en nature (Laeken 119 et 123-125)	1 285 000,00	1 285
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Financière Wavrienne »	5 400 000,00	5 400
	Fusion par voie de scission mixte de la société anonyme « Château Chenois »	123 743,15	14 377
	Fusion par absorption de la société anonyme « Medimmo »	1 000 000,00	2 301
	Fusion par absorption de la société anonyme « Cledixa »	74 417,64	199
	Fusion par absorption de la société anonyme « Société de Transport et du Commerce en Afrique »	62 000,00	1 247
	Fusion par voie de scission mixte de la société anonyme « Hôtel Central Et Café Central »	175 825,75	6 294
		48 556 142,06	93 113
26 septembre 2006	Fractionnement du nombre d'actions par 25	48 556 142,06	2 327 825
	Augmentation de capital par apport en nature (Rue Haute et Klooster Hotel)	11 350 000,00	283 750
		59 906 142,06	2 611 575
3 octobre 2006	Augmentation de capital par apport en numéraire	23 962 454,18	1 044 630
		83 868 596,24	3 656 205
27 mars 2007	Augmentation de capital par apport en nature (Auderghem 237, 239-241, 266 et 272, Platanes 6 et Winston Churchill 157)	4 911 972,00	105 248
		88 780 568,24	3 761 453
17 avril 2007	Fusion par absorption de la société anonyme « Legrand CPI »	337 092,73	57 879
	Augmentation de capital par apport en nature (Livourne 14, 20-24)	2 100 000,00	44 996
		91 217 660,97	3 846 328
28 juin 2007	Fusion par scission partielle de la société anonyme « Alcasena »	2 704 128,00	342 832
	Augmentation de capital par apport en nature (Plantin Moretus)	3 000 000,00	68 566
		96 921 788,97	4 275 726
30 novembre 2007	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Feninvest »	1 862 497,95	44 229 ²
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Résidence du Golf »	5 009 531,00	118 963 ²
		103 793 817,92	4 438 918
30 juillet 2008	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Famifamenne »	2 215 000,00	50 387 ³
	Fusion par voie de scission partielle de la société anonyme « Rouimmo »	1 185 000,00	26 956 ³
		107 193 817,92	4 516 261

¹ Actions sans valeur nominale.

² Ces actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2007/2008, qui aura lieu en octobre 2008.

Elles jouissent cependant des mêmes droits et avantages que les actions cotées et participeront aux bénéfices d'Aedifica à partir du 30 novembre 2007.

³ Ces actions seront admises à la cotation après le détachement du coupon relatif à l'exercice 2008/2009, qui aura lieu en octobre 2009.

Elles jouissent cependant des mêmes droits et avantages que les actions cotées et participeront aux bénéfices d'Aedifica à partir du 30 juillet 2008.

4. Extrait des statuts

4.1 Acquisition et aliénation d'actions propres (Article 6.2 des statuts)

La société peut acquérir par voie d'achat ou prendre en gage ses propres actions dans les conditions prévues par le Code des sociétés, moyennant communication de l'opération à la Commission Bancaire, Financière et des Assurances.

Par décision de l'assemblée générale du 9 octobre 2007, le conseil d'administration est autorisé à acquérir des actions propres à concurrence de maximum 10% du total des actions émises, à un prix unitaire qui ne peut être inférieur à 90% de la moyenne des cours des 30 derniers jours de cotation de l'action sur Euronext Brussels, ni supérieur à 110% de la moyenne des cours des 30 derniers jours de cotation de l'action sur Euronext Brussels, soit un écart maximal de 10 % vers le haut ou vers le bas par rapport audit cours moyen. Cette autorisation est accordée pour une durée renouvelable de 18 mois à compter de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 9 octobre 2007.

La société peut aliéner ses propres actions, en Bourse ou hors Bourse, aux conditions fixées par le conseil d'administration, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, moyennant le respect des règles de marché applicables.

Les autorisations visées ci-dessus s'étendent aux acquisitions et aliénations d'actions de la société par une ou plusieurs filiales directes de celle-ci, au sens des dispositions légales relatives à l'acquisition d'actions de leur société mère par des sociétés filiales.

4.2 Augmentation de capital (Article 6.3 des statuts)

Toute augmentation de capital sera réalisée conformément aux articles 581 et suivants du Code des sociétés sans préjudice à l'article 11. En outre, la société devra se conformer aux règles prescrites en cas d'émission publique d'actions de la société à la réglementation applicable aux sicaf immobilières.

Les augmentations de capital par apport en nature sont soumises aux règles prescrites aux articles 601 et 602 du Code des sociétés.

En outre, et conformément à l'article 11 paragraphe 2 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 précité, les conditions suivantes doivent être respectées :

1° L'identité de celui qui fait l'apport doit être mentionnée au rapport visé à l'article 602 alinéa 1 du Code des sociétés, ainsi que dans la convocation à l'assemblée générale qui se prononcera sur l'augmentation de capital.

2° Le prix d'émission ne peut être inférieur à la moyenne des cours des 30 jours précédant l'apport.

3° Le rapport visé au point 1 ci-dessus doit également indiquer l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice et du capital.

4.3 Capital autorisé (Article 6.4 des statuts)

Le conseil d'administration est autorisé à augmenter le capital social souscrit en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal égal à 83.850.000,00 € aux dates et suivant les modalités à fixer par le conseil d'administration, conformément à l'article 603 du Code des sociétés. Cette autorisation est conférée pour une durée renouvelable de 5 ans à dater de la publication aux annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 17 avril 2007.

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des titres nouveaux, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou en nature ou par apport mixte ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres nouveaux. Ces augmentations de capital pourront également se faire par l'émission d'obligations convertibles ou de droits de souscription.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de ces autorisations comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, est affectée à un compte indisponible dénommé « prime d'émission » qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour la réduction de capital, sous réserve de son incorporation au capital.

Le conseil d'administration est habilité à faire constater authentiquement les modifications des statuts qui en résultent.

4.4 Réduction du capital (Article 6.5 des statuts)

La société pourra effectuer des réductions du capital dans le respect des stipulations légales en la matière.

4.5 Nature des titres (Article 8 des statuts)

Les actions sont nominatives, au porteur ou dématérialisées au choix de l'actionnaire et dans les limites prévues par la loi. Toutefois, à compter du 1^{er} janvier 2008, les actions ne pourront être émises que sous la forme nominative ou dématérialisée. L'actionnaire peut, à tout moment et sans frais, demander la conversion de ses actions au porteur en actions nominatives ou dématérialisées.

Toute action dématérialisée est représentée par une inscription en compte au nom de son propriétaire ou détenteur auprès d'un teneur de compte agréé ou d'un organisme de liquidation.

Il est tenu au siège social de la société un registre des actions nominatives, le cas échéant sous la forme électronique. Les titulaires d'actions pourront prendre connaissance du registre relatif à leurs actions.

Les actions au porteur inscrites en compte-titres au 1^{er} janvier 2008 seront automatiquement converties en actions dématérialisées à partir de cette date, sans frais pour l'actionnaire.

Les actions au porteur détenues sous forme physique à la date du 1^{er} janvier 2008 et qui sont inscrites en compte-titres à une date ultérieure seront automatiquement converties en actions dématérialisées à leur date d'inscription, sans frais pour l'actionnaire.

Les actions au porteur qui n'auront pas été inscrites en compte-titres à la date du 31 décembre 2013 seront automatiquement converties en actions dématérialisées au 1^{er} janvier 2014, sans frais pour l'actionnaire.

4.6 Droit de préférence (Article 9 des statuts)

Conformément à l'article 11, §1 de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 précité, il ne peut être dérogé au droit de préférence des actionnaires prévu à l'article 596 du Code des sociétés en cas de souscription en espèces.

4.7 Déclarations et publicité des participations importantes (Article 10 des statuts)

Toute personne physique ou morale qui acquiert directement ou indirectement des titres de la société conférant le droit de vote, représentatifs ou non de son capital, doit déclarer à la société et à la Commission bancaire, financière et des assurances, conformément à la loi, le nombre de titres qu'elle possède seule ou de concert avec une ou plusieurs autres personnes, lorsque les droits de vote afférents à ces titres atteignent une quotité de 5% ou plus du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de la situation donnant lieu à déclaration.

Elle doit faire la même déclaration en cas de cession ou d'acquisition (directe ou indirecte additionnelle de titres visés à l'alinéa 1^{er} lorsque, à la suite de cette opération, les droits de vote afférents aux titres qu'elle possède atteignent une quotité de 10%, 15%, et ainsi de suite par tranches de 5 points, du total des droits de vote existant au moment de la réalisation de la situation donnant lieu à déclaration, ou lorsque les droits de vote afférents aux titres qu'elle possède tombent en-deçà de l'un de ces seuils (y compris le seuil de 5%).

De même, toute personne physique ou morale qui, seule ou de concert, acquiert ou cède le contrôle, direct ou indirect, de droit ou de fait, d'une société qui possède 5% au moins du pouvoir votal de la société doit en faire la déclaration à celle-ci et à la Commission bancaire, financière et des assurances, conformément à la loi.

Une déclaration est également obligatoire lorsque, à la suite d'événements qui ont modifié la répartition des droits de vote, le pourcentage de droits de vote attachés aux titres conférant le droit de vote détenus directement ou indirectement atteint, dépasse ou tombe en-dessous des seuils fixés aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, même s'il n'y a eu ni acquisition ni cession de titres. Une même déclaration est également obligatoire lorsque des personnes physiques ou morales concluent, modifient ou mettent fin à un accord d'action de concert lorsqu'en conséquence de ces événements, le pourcentage des droits de vote concernés par l'accord d'action de concert ou le pourcentage des droits de vote d'une des parties à l'accord d'action de concert atteint, dépasse ou tombe sous les seuils fixés aux premier et deuxième alinéas ci-dessus.

Les déclarations relatives à l'acquisition ou à la cession de titres effectuées en vertu des dispositions du présent article doivent être adressées à la Commission bancaire, financière et des assurances et au conseil d'administration de la société au plus tard le quatrième jour de cotation suivant la date à laquelle (i) la personne tenue à notification a connaissance de l'acquisition ou de la cession ou du droit d'exercer des droits de vote ou compte tenu des circonstances, aurait dû en avoir connaissance quelle que soit la date à laquelle l'acquisition, la cession ou le droit d'exercer des droits de vote prend effet, (ii) la personne tenue à notification est informée de l'événement modifiant la répartition des droits de vote, (iii) un accord d'action de concert est conclu, modifié ou se termine, ou (iv) pour les titres acquis par succession, la succession est acceptée par les héritiers, le cas échéant sous bénéfice d'inventaire.

4.8 Dépôt des titres - Admission à l'assemblée (Article 23 des statuts)

Pour être admis à l'assemblée générale, tout propriétaire de titres au porteur doit effectuer le dépôt de ses titres au siège social ou aux établissements désignés dans les avis de convocation, trois jours ouvrables avant la date fixée pour l'assemblée. Les propriétaires de titres au porteur doivent produire un récépissé de dépôt de leurs titres, au lieu désigné par l'avis de convocation daté d'au moins trois jours ouvrables avant la date de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions nominatives doivent, trois jours ouvrables au moins avant la date de l'assemblée générale, soit déposer leurs certificats nominatifs au siège social, soit prévenir le conseil d'administration par tout moyen de communication écrit de leur intention d'assister à l'assemblée générale.

Les propriétaires d'actions dématérialisées doivent, trois jours ouvrables avant l'assemblée, déposer auprès des établissements que le Conseil d'administration aura désigné, une attestation établie par le teneur de compte agréé ou par l'organisme de liquidation constatant l'indisponibilité desdites actions jusqu'à la date de l'assemblée générale.

4.9 Représentation (Article 24 des statuts)

Tout propriétaire de titres peut se faire représenter à l'assemblée générale par toute personne de son choix. Les mineurs, les interdits et les personnes morales doivent être représentés par leurs représentants légaux ou statutaires. Le conseil d'administration peut arrêter la formule des procurations et exiger que celles-ci soient déposées au lieu indiqué par lui trois jours ouvrables avant l'assemblée générale.

Les copropriétaires, les usufruitiers et nus-propriétaires, les créanciers et débiteurs-gagistes doivent se faire représenter respectivement par une seule et même personne.

4.10 Vote par correspondance (Article 25 des statuts)

Sur autorisation donnée par le conseil d'administration dans son avis de convocation, les actionnaires seront autorisés à voter par correspondance au moyen d'un formulaire établi par la société. Ce formulaire comprendra obligatoirement la date et le lieu de l'assemblée, les points à l'ordre du jour et, pour chacun d'eux, un espace permettant de voter pour ou contre la résolution, ou de s'abstenir. Il précisera expressément que celui-ci devra être signé, la signature légalisée et le tout remis par pli recommandé au moins trois jours francs avant la date de l'assemblée.

4.11 Bureau (Article 26 des statuts)

Toute assemblée générale est présidée par le président du conseil d'administration ou à son défaut par l'administrateur-délégué ou l'un des administrateurs-délégués ou, à défaut encore, par celui désigné par les administrateurs présents. Le président désigne le secrétaire. L'assemblée choisit deux scrutateurs. Les administrateurs présents complètent le bureau.

4.12 Nombre de voix (Article 27 des statuts)

Chaque action donne droit à une voix, sous réserve des cas de suspension de droit de vote prévus par le Code des sociétés.

4.13 Distribution (Article 31 des statuts)

La société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80% du montant déterminé conformément au schéma figurant au chapitre 3 de l'annexe à l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicaf immobilières publiques, et modifiant l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières ; et
- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tel que visé à l'article 6 de l'Arrêté royal du 21 juin 2006 précité.

4.14 Acomptes sur dividende (Article 32 des statuts)

Le conseil d'administration peut, sous sa responsabilité et pour autant que les résultats le permettent, décréter le paiement d'acomptes sur dividende, dans les cas et délais autorisés par le Code des sociétés.

4.15 Dissolution - Liquidation

ARTICLE 33 - PERTE DU CAPITAL.

En cas de perte de la moitié ou des trois quarts du capital, les administrateurs doivent soumettre à l'assemblée générale la question de la dissolution, conformément et dans les formes prévues à l'article 633 du Code des sociétés.

ARTICLE 34 - NOMINATION ET POUVOIRS DES LIQUIDATEURS.

En cas de dissolution de la société, pour quelque cause et à quelque moment que ce soit, la liquidation s'opère par les soins de liquidateurs nommés par l'assemblée générale et, à défaut de pareille nomination, la liquidation s'opère par les soins du conseil d'administration en fonction à cette époque, agissant en qualité de liquidateur.

Dans la mesure où la loi l'exige, les liquidateurs n'entrent en fonction qu'après confirmation, par le tribunal de commerce, de leur nomination.

Les liquidateurs disposent à cette fin des pouvoirs les plus étendus conférés par les articles 186 et suivants du Code des sociétés. L'assemblée générale détermine, le cas échéant, les émoluments des liquidateurs.

ARTICLE 35 - REPARTITION.

Après apurement de toutes les dettes, charges et frais de liquidation, l'actif net sert d'abord à rembourser, en espèces ou en titres, le montant libéré non amorti des actions.

Le solde est réparti entre tous les actionnaires de la société au prorata de leur participation.

4.16 Dispositions générales

ARTICLE 36 - ELECTION DE DOMICILE.

Pour l'exécution des statuts, tout actionnaire domicilié à l'étranger, tout administrateur, commissaire, directeur, liquidateur, est tenu d'élire domicile en Belgique. A défaut de quoi, il est censé avoir élu domicile au siège social où toutes les communications, sommations, assignations, significations peuvent lui être valablement faites.

ARTICLE 37 - COMPETENCE JUDICIAIRE.

Pour tous litiges entre la société, ses actionnaires, obligataires, administrateurs, commissaires et liquidateurs relatifs aux affaires de la société et à l'exécution des présents statuts, compétence exclusive est attribuée aux Tribunaux du siège social, à moins que la société n'y renonce expressément.

ARTICLE 38 - DROIT COMMUN.

Les parties entendent se conformer entièrement aux dispositions du Code des sociétés et à la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement en ce qui concerne les organismes de placement collectif publics et à ses arrêtés d'application.

En conséquence, les dispositions de ces lois et arrêtés, auxquelles il ne serait pas licitement dérogé, sont réputées inscrites dans le présent acte et les clauses contraires aux dispositions impératives de ces lois et arrêtés sont censées non écrites, la nullité d'un article ou d'une partie d'un article des présents statuts n'ayant aucun effet sur la validité des autres clauses statutaires.

5. Sicafi

5.1 Définition générale

La sicafi (Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier) est :

- un organisme de placement collectif (OPC) en biens immobiliers directs ou indirects ;
- créée sur base de l'Arrêté royal du 10 avril 1995 ;
- constituée sous forme de société anonyme ou de société en commandite par actions. Aedifica revêt la forme d'une société anonyme ;
- cotée en Bourse dont 30 % au moins des actions sont négociées sur le marché ;
- dont l'activité est limitée aux investissements immobiliers.

Les sicafi sont soumises au contrôle de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA) et doivent suivre des règles très strictes en matière de conflits d'intérêt.

5.2 Réglementations particulières

Patrimoine immobilier

Une sicafi ne peut placer **plus de 20%** de ses actifs dans des biens immobiliers qui forment un seul ensemble immobilier.

Comptabilisation

La législation européenne prévoit que les sicafi, comme toutes les sociétés cotées, établissent leurs comptes annuels consolidés sous le **référentiel international IFRS**. Etant donné que les immeubles de placement constituent l'essentiel des actifs de la sicafi, une attention particulière doit être accordée par les sicafi à la valorisation à la juste valeur de leurs immeubles, c'est-à-dire, en termes techniques, à l'application de la **norme IAS 40**. Ceci est aussi valable pour les comptes statutaires, également préparés sous le référentiel IFRS.

Valorisation

Les biens immobiliers sont **valorisés trimestriellement par un expert indépendant**, à la juste valeur ; ils sont actés au bilan à cette valeur d'expertise. Il n'y a pas d'amortissement des immeubles.

Résultats

La société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, une somme correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- **80 % minimum** d'un montant égal à la somme du résultat corrigé et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérés de l'obligation de distribution
- et la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société ¹.

Dettes

L'endettement est **limité à 65 %** du total des actifs ¹.

Crédits

Une sicafi ne peut pas octroyer de crédits sauf en faveur d'une filiale.

Statut fiscal

La sicafi n'est pas soumise à **l'impôt des sociétés** (sauf sur les dépenses non admises et les avantages anormaux ou bénévoles), pour autant qu'au moins 80% du produit net soit distribué sous forme de dividende.

Le **précompte mobilier** sur dividende est limité à 15 % et est de 0% pour une sicafi ayant plus de 60% de son patrimoine immobilier investi en résidentiel. Aedifica bénéficie de l'exemption de précompte mobilier, conformément à l'article 106 § 8 AR/CIR, vu qu'elle investit au minimum à concurrence de 60% dans des immeubles situés en Belgique et affectés ou destinés exclusivement à l'habitation.

Les sociétés qui demandent leur agrément comme sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi sont soumises à un taux de taxation réduit qui s'élève aujourd'hui à 16,995% (soit 16,5% plus la contribution de crise de 3%), appelé **l'exit tax** (à savoir l'impôt des sociétés à supporter pour quitter le régime de droit commun).

La sicafi est un instrument d'investissement comparable, notamment, aux FBI (Fiscale BeleggingsInstelling) néerlandais, aux SIIC (Société d'Investissement Cotée en Immobilier) françaises et aux REITs (Real Estate Investment Trust) existant dans plusieurs pays dont les Etats-Unis.

¹ Voir lexique.

1. Définitions

Bail emphytéotique

Contrat d'une durée supérieure à 27 ans et inférieure à 99 ans, donnant un droit réel temporaire au preneur (emphytéote), qui consiste à avoir la pleine jouissance du bien durant cette période. En contrepartie, celui-ci paie une redevance annuelle appelée « canon ».

Capitalisation boursière

Cours de bourse multiplié par le nombre total d'actions cotées.

Droits de mutation

Le transfert de propriété d'un bien est en principe soumis à la perception par l'Etat de droits de mutation qui constituent l'essentiel des frais de transaction. Le montant de ces droits dépend du mode de cession, du statut de l'acquéreur et de la situation géographique du bien. Les deux premières conditions, et donc le montant des droits à payer, ne sont connues que lorsque le transfert de propriété a été conclu.

En Belgique, l'éventail des méthodes de transfert de propriété et les droits afférents comprend principalement :

- contrats de vente pour des biens immobiliers : 12,5% pour des biens situés en région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne, 10% pour des biens situés en Région flamande ;
- vente de biens immobiliers sous le régime marchand de biens : 5,0 à 8,0% selon les Régions ;
- contrats d'emphytéose ou de superficie pour des biens immobiliers (jusqu'à 50 ans pour le droit de superficie et jusqu'à 99 ans pour le droit d'emphytéose) : 0,2% ;
- contrats de vente pour des biens immobiliers où l'acquéreur est une instance de droit public (ex : une entité de l'Union Européenne, du Gouvernement fédéral, d'un Gouvernement régional, d'un gouvernement étranger): exemption de droits ;
- apport en nature de biens immobiliers contre l'émission de nouvelles actions en faveur de l'apporteur : exemption de droits ;
- contrats de vente d'actions d'une société immobilière : absence de droits ;
- fusions, scissions et autres réorganisations de société : absence de droits ;
- etc.

Le taux effectif de droits de mutation varie donc de 0 à 12,5%, sans qu'il soit possible de prévoir le taux qui s'appliquerait pour la cession d'un bien donné, avant que cette cession ne soit intervenue.

N.B. Il est à noter qu'à la suite de l'interprétation des règles IFRS par l'Association Belge des Asset Managers (BEAMA), la valeur comptable des immeubles pour le bilan IFRS est calculée en déduisant de la valeur d'investissement une quotité forfaitaire de droits de mutation fixée actuellement par les experts à 2,5% (toutefois, pour les biens d'une valeur de moins de 2,5 millions €, les droits à déduire sont les droits d'enregistrement applicables selon la localisation de l'immeuble).

EPRA

European Public Real Estate Association est une association qui a été créée en 1999 pour promouvoir, développer et regrouper les sociétés immobilières européennes cotées. EPRA établit des normes de bonne conduite dans la comptabilité, le reporting et la gouvernance d'entreprise et harmonise ces règles aux différents pays, afin d'offrir des informations de qualité et comparables aux investisseurs. EPRA organise aussi des forums de discussion sur les questions qui déterminent l'avenir du secteur. Enfin, EPRA a créé des indices qui servent de benchmark pour le secteur immobilier. Toutes ces informations sont disponibles sur le site internet www.epra.com.

Exit tax

Les sociétés qui demandent leur agrément comme sicafi ou qui fusionnent avec une sicafi sont soumises à un impôt appelé exit tax. Celui-ci, assimilé à un impôt de liquidation sur les plus-values latentes nettes et sur les réserves immunisées, s'élève à 16,5%, majoré de 3% de cotisation complémentaire de crise, soit au total 16,995%.

Free float

Pourcentage des actions cotées détenues par le public, selon la définition d'Euronext.

Immeuble résidentiel ou mixte

Un immeuble est considéré comme résidentiel ou mixte si au moins une de ses surfaces fait l'objet d'un usage résidentiel. Un immeuble ne détenant aucune surface résidentielle est repris dans la catégorie « Hôtels et autres ».

Information privilégiée

Une information privilégiée à propos d'Aedifica est toute information :

- qui n'a pas été rendue publique ;
- qui a un caractère précis, c'est-à-dire faisant mention d'un ensemble de circonstances qui existe ou dont on peut raisonnablement penser qu'il existera, ou d'un événement qui s'est produit ou dont on peut raisonnablement penser qu'il se produira, et si elle est suffisamment précise pour que l'on puisse en tirer une conclusion quant à l'effet possible de cet ensemble de circonstances ou de cet événement sur le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica ;
- concernant, de manière directe ou indirecte, Aedifica ;
- et qui, si elle était rendue publique, serait susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica, étant entendu qu'une information doit être considérée comme susceptible d'influencer de façon sensible le cours des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés lorsqu'un investisseur raisonnable serait susceptible d'utiliser cette information en tant que faisant partie des fondements de ses décisions d'investissement.

Interest Rate Swap (ou IRS)

Instrument financier qui sert à changer (« faire un swap »), à une période déterminée, les taux d'intérêt à court terme en taux d'intérêt à long terme (ou inversement), autrement dit changer les taux d'intérêt variables en taux d'intérêt fixes (ou inversement). Cet instrument ne sera utilisé par Aedifica qu'à des fins de couverture.

Juste valeur

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

- Immeubles avec une valeur d'investissement supérieure à 2,5 millions €.

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

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

Loyers contractuels

Loyers indexés y compris les garanties locatives mais hors gratuités des locataires pour les surfaces occupées.

Marge d'exploitation

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

Marge opérationnelle

Résultat d'exploitation des immeubles divisé par le résultat locatif net.

Normes IFRS

Les normes comptables internationales (IFRS, ou International Financial Reporting Standards, précédemment appelées IAS, ou International Accounting Standards) sont établies par l'International Accounting Standards Board (IASB). Les sociétés cotées européennes doivent appliquer ces normes dans leurs comptes consolidés depuis l'exercice commençant le 1er janvier 2005 ou après cette date. Les sicafi belges doivent également appliquer ces normes dans leurs comptes statutaires à partir de l'exercice commençant le 1er janvier 2007 ou après cette date.

Pay-out ratio

Dividende par action divisé par le résultat distribuable par action.

Période fermée

Période durant laquelle tout dirigeant ou toute personne reprise sur les listes établies par la société conformément à l'article 6.5 de la charte de gouvernance d'entreprise, ainsi que toute personne qui leur est étroitement liée, ne peuvent pas réaliser de transactions portant sur des instruments financiers ou des instruments financiers dérivés d'Aedifica. Les périodes fermées sont indiquées dans le calendrier financier.

Patrimoine immobilier

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et les projets de développement.

Portefeuille d'immeubles de placement

Les immeubles de placement y compris les immeubles destinés à la vente et sans les projets de développement.

Ratio d'endettement

« Total du Passif » figurant au bilan

- I. Passifs non courants - A Provisions
- I. Passifs non courants - C. Autres passifs financiers non courants - Instruments de couverture
- I. Passifs non courants - F. Passifs d'impôts différés
- II. Passifs courants - A. Provisions
- II. Passifs courants - C. Autres passifs financiers courants - Instruments de couverture
- II. Passifs courants - F. Comptes de régularisation

tels que prévus dans les schémas annexés à l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafi publiques, et modifiant l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafi.

/Total du passif

≤ 65%

Rendement brut du portefeuille

Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (Loyers contractuels + revenus garantis) / Valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés.

Pour les appartements meublés : (Chiffre d'affaires au 30 juin 2008) / (Valeur d'investissement, valeur d'acquisition ou juste valeur des immeubles concernés + goodwill + mobilier).

Rendement net en dividende

Dividende net (après précompte mobilier) distribué par action divisé par le cours de bourse de clôture.

Résultat à distribuer ou résultat corrigé

La société doit distribuer, à titre de rémunération du capital, un montant correspondant au moins à la différence positive entre les montants suivants :

- 80 % d'un montant égal à la somme du résultat corrigé (A) et des plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B). (A) et (B) sont calculés selon le schéma suivant :

Résultat corrigé (A)

Résultat net
 - Amortissements
 - Réductions de valeur
 - Reprises de réductions de valeur
 - Reprises de loyers cédés et escomptés
 +/- Autres éléments non monétaires
 +/- Résultat sur vente de biens immobiliers
 +/- Variations de la juste valeur des biens immobiliers
 = Résultat corrigé (A)

Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers non exonérées de l'obligation de distribution (B)

+/- Plus-values et moins-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice (plus-values et moins-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
 - Plus-values réalisées sur biens immobiliers durant l'exercice, exonérées de l'obligation de distribution sous réserve de leur réinvestissement dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
 + Plus-values réalisées sur biens immobiliers antérieurement, exonérées de l'obligation de distribution et n'ayant pas été réinvesties dans un délai de 4 ans (plus-values par rapport à la valeur d'acquisition augmentée des dépenses d'investissement immobilisées)
 = Plus-values nettes sur réalisation de biens immobiliers, non exonérées de l'obligation de distribution (B)

et

- la diminution nette, au cours de l'exercice, de l'endettement de la société, tels que prévus dans les schémas annexés à l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité, aux comptes annuels et aux comptes consolidés des sicafi publiques, et modifiant l'Arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicafi. (cf. définition du ratio d'endettement ci-dessus).

Résultat d'exploitation des immeubles

Résultat immobilier

- Frais techniques, commerciaux et de gestion immobilière
- Charges et taxes sur les immeubles non loués
- Autres charges immobilières

Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille

Résultat d'exploitation des immeubles

- Frais généraux de la société
- +/- Autres revenus et charges d'exploitation

Résultat immobilier

Résultat locatif net

- Toutes les charges locatives et taxes assumées par Aedifica sur immeubles loués
- +/- Autres recettes et dépenses relatives à la location

Résultat locatif net

Revenu locatif

- Reprise de loyers cédés et escomptés
- Charges relatives à la location

Résultat sur portefeuille

Résultat sur vente d'immeubles de placement

- Résultat sur vente d'autres actifs non financiers
- +/- Variation de la juste valeur des immeubles de placement

Taux d'occupation

Pour le portefeuille total (sauf les appartements meublés) : (Loyers contractuels + revenus garantis) / (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 des immeubles de placement. 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 différente.

Triple net

Lorsque les charges d'exploitation, les frais d'entretien et le risque de chômage locatif sont totalement pris en charge par le locataire.

Valeur d'acquisition

La valeur d'acquisition est la valeur agréée entre parties sur base de laquelle la transaction est réalisée. Lorsque l'acquisition d'un immeuble est effectuée à titre onéreux, via l'apport en nature d'un bâtiment contre l'émission de nouvelles actions ou via la fusion par absorption d'une société immobilière, les frais d'acte, les coûts d'audit et de consultation, les indemnités de renvoi, les frais de mainlevée des financements des sociétés absorbées et autres frais liés à l'opération sont considérés comme des frais liés et sont portés en compte au bilan. Les droits de mutation sont inclus s'ils ont été payés lors de l'acquisition de l'immeuble.

Valeur d'investissement

La valeur d'expertise, droits de mutation non déduits, appelée anciennement valeur acte en mains.

Valeur locative estimée (VLE)

La valeur locative estimée (VLE) est la valeur telle que déterminée par les experts immobiliers indépendants. Pour les immeubles à appartements meublés, l'hypothèse des experts tient compte d'un bail fictif de 3/6/9 au loyer de marché avec un exploitant unique, et abstraction faite de l'occupation meublée, afin d'éviter une double valorisation des meubles et du fonds de commerce exclus des valeurs immobilières. Les loyers réellement encaissés pour les appartements meublés sont nettement supérieurs à ces valeurs locatives estimées.

Vélocité

Volume total d'actions échangées sur l'année divisé par le nombre total d'actions cotées, selon la définition d'Euronext.

2. Abréviations

BCE : Banque Centrale Européenne

BEAMA : Association Belge des Asset Managers

CBFA : Commission Bancaire, Financière et des Assurances

CEO : Chief Executive Officer

CFO : Chief Financial Officer

DCF : Discounted Cash Flow

DNA : Dépenses Non Admises

EPRA : European Public Real estate Association

IAS : International Accounting Standards

IFRS : International Financial Reporting Standards

IPO : Initial Public Offering

IRS : Interest Rate Swap

OPA : Offre Publique d'Acquisition

OPC : Organisme de Placement Collectif

VLE : Valeur Locative Estimée

SA : Société Anonyme

SCA : Société en Commandite par Actions

SICAFI : Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier

