

COMMUNIQUE DE PRESSE

Le 19 février 2008 – après clôture des marchés
Sous embargo jusqu'à 17h40

Résultats semestriels – Aedifica

Revenus locatifs en hausse de 63% par rapport au 31 décembre 2006
Résultat net de 8,2 millions € en hausse de près de 300% par rapport au 31 décembre 2006
Valeur du portefeuille immobilier¹ en hausse de 22% par rapport au 30 juin 2007

1. Patrimoine au 31 décembre 2007

Durant le premier semestre de l'exercice en cours (1^{er} juillet 2007 – 31 décembre 2007), Aedifica a augmenté son portefeuille d'immeubles de placement² de 22,9%, passant d'une juste valeur de 246,7 millions € à **303,3 millions €**³.

Au 31 décembre 2007, les immeubles de placement d'Aedifica sont composés de 85 biens dont 467 appartements non meublés, 183 appartements meublés et 1.349 lits dans des maisons de repos, pour une surface bâtie totale de 153.468m². Leur répartition par secteur d'activité est la suivante (en juste valeur) : 39% immeubles résidentiels ou mixtes, 14% immeubles à appartements meublés, 37% logement des seniors, 10% autres types d'immeubles. Leur répartition géographique se présente comme suit (en juste valeur) : 69% de ces immeubles sont situés à Bruxelles, 19% en Flandre et 12% en Wallonie.

Leur taux d'occupation⁴ s'élève à 95,6% au 31 décembre 2007 pour la partie non meublée (30 juin 2007 : 95,6% ; 31 décembre 2006 : 95,2%) et à 88,9% sur le semestre pour la partie meublée (85,2% sur le premier semestre de l'exercice précédent, 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 14 ans (30 juin 2007 : 12 ans). La valeur du portefeuille immobilier⁵, y compris les projets de développement, est passé de 252,1 millions € au 30 juin 2007 à **306,8 millions €** au 31 décembre 2007, soit une augmentation de 21,7%.

¹ Y compris l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles destiné à la vente et les projets de développement.

² Y compris l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles destiné à la vente et sans les projets de développement.

³ Soit, en valeur d'investissement, de 253,4 millions € à 311,8 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 ce semestre. 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.

⁵ Y compris l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles destiné à la vente.



Valeur du patrimoine (x1.000€)	31 décembre 2007				Total	31 décembre 2006				Total
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Autres		Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Autres	
Juste valeur	119.415	41.357	110.984	31.515	303.271	80.988	39.449	47.170	30.305	197.912
	39%	14%	37%	10%	100%	41%	20%	24%	15%	100%
Valeur d'investissement	122.907	42.736	113.759	32.350	311.752	83.143	40.574	48.349	31.055	203.121
Loyers contractuels annuels*	6.306	4.486	6.633	2.050	19.475	4.488	3.706	2.908	1.972	13.074
Rendement brut sur base de la juste valeur (%)**	5,3%	10,0%	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 (%)***	5,1%	9,7%	5,8%	6,3%	6,2%	5,4%	8,3%	6,0%	6,4%	6,4%
Rendement brut sur base de la valeur d'acquisition (%)****	5,4%	11,1%	6,1%	6,7%	6,6%	5,5%	9,4%	6,0%	6,6%	6,4%

* Les montants relatifs aux appartements meublés correspondent au chiffre d'affaires du 1er juillet 2007 au 31 décembre 2007 HTVA et annualisé.

** Sur base de la juste valeur, 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.

**** La valeur d'acquisition représente la valeur historique des immeubles.

2. Synthèse des comptes semestriels consolidés au 31 décembre 2007

Résultats consolidés¹

Les résultats consolidés sont synthétisés ci-dessous. Les résultats consolidés complets sont fournis en annexe.

Résultats consolidés	31 décembre 2007		31 décembre 2006
	x 1.000€	Par action*	x 1.000€
Résultat locatif net	9.243	2,15	5.652
Résultat immobilier	8.747	2,03	5.464
Résultat d'exploitation des immeubles	7.326	1,70	4.304
<i>Marge opérationnelle (%)</i>	79,3%		76,1%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	6.275	1,46	2.923
<i>Marge d'exploitation (%)</i>	67,9%		51,7%
Résultat sur portefeuille	4.555	1,06	769
Résultat financier + impôts	-2.587	-0,60	-1.616
Résultat net	8.243	1,92	2.076
Résultat net (part du groupe)	8.243	1,92	2.076
Résultat affectable	3.815	0,87	1.307

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

¹ Le compte de résultats couvre la période de 6 mois du 1er juillet 2007 au 31 décembre 2007. Conformément à la norme IFRS 3, les opérations d'acquisition sont comptabilisées à la date de transfert effectif du contrôle. Ces opérations ont donc un impact différent sur le compte de résultats selon qu'elles ont lieu en début, au cours ou à la fin de l'exercice.



Durant ce premier semestre, Aedifica a réalisé des revenus locatifs consolidés de 9,2 millions €, en hausse de 63% par rapport au 31 décembre 2006. Après déduction d'éléments marginaux (les charges relatives à la location), le **résultat locatif net** atteint lui aussi 9,2 millions € (+64% par rapport au 31 décembre 2006). Cette hausse est le résultat de la croissance du portefeuille 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, 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.

Après déduction des charges immobilières, le **résultat immobilier** atteint 8,7 millions € (31 décembre 2006 : 5,5 millions €). Ce résultat diminué des autres frais directs conduit à un **résultat d'exploitation des immeubles** de 7,3 millions € (31 décembre 2006 : 4,3 millions €), soit une marge opérationnelle de 79% (31 décembre 2006 : 76%).

Après déduction des frais généraux de 1,1 million € (31 décembre 2006 : 1,4 million €) et prise en compte des autres revenus et charges d'exploitation, le **résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille** s'élève à 6,3 millions € (31 décembre 2006 : 2,9 millions €), représentant une marge d'exploitation de 68% (31 décembre 2006 : 52%).

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

Résultats consolidés (x1.000€)	31 décembre 2007						31 décembre 2006					
	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Autres	Non-alloué et inter-sectoriel	Total	Immeubles résidentiels ou mixtes	Immeubles à appartements meublés	Logement des seniors	Autres	Non-alloué	Total
Résultat locatif net	3.124	2.195	2.974	984	-34	9.243	1.730	1.970	1.051	899	2	5.652
Résultat immobilier	3.074	1.748	2.974	985	-34	8.747	1.678	1.836	1.051	896	2	5.464
Résultat d'exploitation des immeubles	2.210	1.226	2.974	963	-47	7.326	1.281	1.110	1.051	878	-17	4.304
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	2.167	1.223	3.000	963	-1.078	6.275	1.281	1.110	1.051	878	-1.397	2.923

Le **résultat sur portefeuille** de 4,6 millions € (31 décembre 2006 : 0,8 million €) représente une plus-value latente sur le portefeuille immobilier 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 31 décembre 2007. 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, l'évolution du marché avec des prix toujours en hausse et l'amélioration des revenus locatifs de certains immeubles.

Les charges d'intérêts se montent à 2,5 millions € (31 décembre 2006: 1,6 million €) après prise en compte des revenus nets de 0,4 million € générés par les produits dérivés de couverture de la dette financière – *interest rate swaps*. Grâce à cette couverture, le taux d'intérêt effectif moyen (4,2%) reste inchangé par rapport à celui de l'exercice 2006/2007, dans un contexte de hausse 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, le résultat financier représente une



charge nette de 2,4 millions € (31 décembre 2006 : 1,6 million €). En y incluant cet impact net, le **résultat financier** constitue une charge nette de 2,6 millions € (31 décembre 2006 : 1,6 million €).

Conformément au régime particulier des sicafis, les impôts (31 k€; 31 décembre 2006 : 12 k€) comprennent l'impôt sur les dépenses non admises d'Aedifica et l'impôt des sociétés incombant aux filiales (qui ne bénéficient pas de ce régime particulier).

Le **résultat net (part du groupe)** s'élève à 8,2 millions € (31 décembre 2006 : 2,1 millions €), après prise en compte des intérêts minoritaires quasiment nuls. Le **résultat de base par action** (*basic earnings per share*, tel que défini par IAS 33), est de 1,92 € (31 décembre 2006 : 0,76 €).

Le **résultat affectable** de 3,8 millions € pour ce premier semestre (31 décembre 2006 : 1,3 million €) est légèrement en avance sur les prévisions semestrielles dérivées des prévisions annuelles publiées dans le rapport annuel 2007. Le résultat affectable par action est de 0,87 € sur base du nombre de droits au dividende attendus en fin d'exercice (31 décembre 2006 : 0,36 €).

Bilan consolidé

Le bilan consolidé est synthétisé ci-dessous. Le bilan consolidé complet est fourni en annexe.

Bilan consolidé	31 décembre 2007		30 juin 2007
	x 1.000€	Par action*	x 1.000€
Immeubles de placement (juste valeur)	302.331	68,14	246.670
Actifs détenus en vue de la vente**	940	0,21	0
Autres actifs	22.602	5,09	27.573
Total des actifs	325.873	73,45	274.243
Capitaux propres	186.580	42,05	177.388
Dettes et passifs repris dans le ratio d'endettement	137.808	31,06	95.508
Autres passifs	1.485	0,33	1.347
Total des capitaux propres et du passif	325.873	73,45	274.243
<i>Ratio d'endettement (%)</i>	<i>42%</i>		<i>35%</i>

* Nombre d'actions ordinaires en circulation

** Le montant repris ci-dessus (940.000 €) représente la juste valeur de l'immeuble de placement (rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles) destiné à la vente. Le bilan comprend en outre d'autres actifs détenus en vue de la vente pour un montant de 700.000 €.



Nombre d'actions	31 décembre 2007	30 juin 2007	31 décembre 2006
Nombre d'actions ordinaires en circulation*	4.436.668	4.273.476	3.653.205
Nombre total d'actions**	4.438.918	4.275.726	3.656.205
Nombre total d'actions cotées en bourse	4.275.726	3.656.205	3.656.205
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation (dénominateur selon IAS 33)	4.301.857	3.240.446	2.734.693
Nombre de droits au dividende attendu en fin d'exercice ***	4.368.894	3.707.562	3.653.205

* 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.

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

Au 31 décembre 2007, l'**actif du bilan** d'Aedifica est composé à 93% (30 juin 2007 : 90%) **d'immeubles de placement**, pour un montant de 302 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 CVBA et de Crombrughe & Partners SA). En y ajoutant l'immeuble de placement (situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles) détenu en vue de la vente dont la cession sera effectivement réalisée au cours du second semestre, la juste valeur des immeubles atteint 303 millions €. La croissance de la juste valeur des immeubles de placement s'explique pour 51 millions € par les opérations d'investissement (voir point 3 ci-dessous) et pour 5 millions € par la variation de valeur des immeubles présents dans le patrimoine.

Les **projets de développement** activés conformément à la norme IAS 16 à hauteur de 4 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). Les projets de développement concernent notamment l'extension du Klooster Hotel, la rénovation des immeubles rue Haute et rue Souveraine 40 (à l'arrière), ainsi que les projets de développement rue de Livourne 14, 20-24 et chaussée de Louvain 710-730, pour un budget d'investissement total de l'ordre de 30 millions €.

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 d'instruments financiers de couverture (*interest rate swaps*) pour 3 millions € (30 juin 2007 : 6 millions €). La juste valeur de ces instruments varie en fonction de l'évolution des taux d'intérêt.



Les **actifs courants** de 9 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 31 décembre 2007 (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 187 millions € (30 juin 2007 : 177 millions €), soit un **actif net sur base de la juste valeur** de 42,1 € par action € en hausse de 5% 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** (44,0 € 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 31 décembre 2007, le **ratio d'endettement** (tel que défini par l'Arrêté royal du 21 juin 2006 relatif à la comptabilité des sicafis) d'Aedifica s'élève à 42% (30 juin 2007 : 35%). Le ratio d'endettement maximum autorisé pour les sicafis étant de 65% du total des actifs, Aedifica dispose encore à cette date d'une capacité d'endettement de 74 millions €² à actif constant et de 211 millions €³ à actif variable.

Les **dettes financières non courantes** de 131 millions € (30 juin 2007 : 85 millions €) représentent le montant effectivement tiré sur le crédit syndiqué de 150 millions € dont dispose Aedifica. Après déduction de la trésorerie et des équivalents de trésorerie, la dette financière nette atteint 130 millions € (30 juin 2007 : 81 millions €). Les couvertures mises en place pour limiter le risque de taux d'intérêt sur la dette financière sont présentées en annexe. L'augmentation des dettes financières non courantes est due aux opérations d'investissement (voir point 3 ci-dessous).

Les **passifs courants** de 8 millions € (30 juin 2007 : 12 millions €) sont essentiellement composés de dettes envers les fournisseurs, d'engagements de rénovation, de la provision pour l'exit tax relative aux acquisitions récentes, de comptes de régularisation et d'autres dettes.

Valeur d'actif net

Valeur d'actif net par action (en €)*	31 décembre 2007	30 juin 2007
Sur base de la juste valeur	42,1	41,5
Sur base de la valeur d'investissement	44,0	43,0

* Nombre d'actions ordinaires en circulation

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 31 décembre 2007. 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 prorata temporis, d'autres n'ayant pas eu droit au dividende).

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

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



Sur base du cours de bourse du 31 décembre 2007, l'action Aedifica présente une décote de 2,7% par rapport à l'actif net par action sur base de la juste valeur et de 6,7% par rapport à l'actif net par action sur base de la valeur d'investissement. Entre la date de l'introduction en bourse (23 octobre 2006) et le 31 décembre 2007, l'action Aedifica a connu une baisse très marginale de 0,1%, tandis que les indices BEL Real Estate et EPRA Europe ont respectivement chuté de 4,0% et 25,6% sur la même période.

Au 18 février 2008, l'action Aedifica a clôturé à 39,10 €, soit une décote de 7,1% par rapport à l'actif net par action sur base de la juste valeur et de 11,1% 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 18 février 2008, l'action Aedifica a connu une baisse de 4,6%, par rapport à 3,9% pour le BEL Real Estate et 26,0% pour EPRA Europe.

3. Opérations d'investissement et de désinvestissement¹

Avant la clôture du 31 décembre 2007

Au cours de ce premier semestre, Aedifica a réalisé des **acquisitions** pour une valeur totale de **51,1 millions €** et conclu un accord de principe pour un budget d'investissement estimé à **14,1 millions €²**.

- Le 12 juillet 2007, Aedifica a acquis 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 15.435m² et un total de 331 lits. Les immeubles ont été mis à la disposition de sociétés d'exploitation du groupe Medibelge sur base de baux emphytéotiques de 36 ans et de caractère *triple net*³. Le rendement locatif (brut pour net) pour ces baux emphytéotiques s'élève à 6,0% sur base de la valeur d'acquisition.
- Le 24 août 2007, Aedifica a réceptionné l'immeuble « **Résidence Gauguin et Manet** » situé rue du Wäschbour 22-24 à 6700 Arlon comprenant 35 appartements pour une surface bâtie totale de 2.885m² (hors sol et hors terrasse) et d'une valeur d'acquisition de 5,4 millions €. Le rendement locatif brut pour cet immeuble s'élève à 5,7% sur base de la valeur d'acquisition.
- Le 16 novembre 2007, Aedifica a annoncé l'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

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

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

³ Charges d'exploitation, frais d'entretien et de réparation et risque de chômage locatif seront entièrement pris en charge par le ou les exploitant(s).



profession libérale et 72 parkings en sous-sol, pour une surface totale de construction hors sol d'environ 6.947m². 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 concerné est prévu à la fin 2010. Cet accord n'aura donc pas d'impact sur les résultats d'Aedifica avant 2010.

- Le 26 novembre 2007, Aedifica a acquis un des 19 appartements (duplex-flat n°213) de l'immeuble « Ring » situé Plantin en Moretuslei 107–115 à 2018 Anvers, dont elle 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.
- Le 30 novembre 2007, Aedifica a acquis 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 6.424m² et un total de 175 lits. L'immeuble a été mis à la disposition d'une société d'exploitation du groupe Medibelge sur base d'un bail emphytéotique de 27 ans (+ option de prolongation de 9 ans) et de caractère *triple net*². Le rendement locatif (brut pour net) pour ce bail emphytéotique s'élève à 6,3%¹ sur base de la valeur d'acquisition.
- Le 6 décembre 2007, Aedifica a signé un compromis de vente pour l'immeuble situé rue des Cultes 24-26 à 1000 Bruxelles, pour un montant de 1,1 million €. Cet immeuble est considéré par Aedifica comme non stratégique, notamment en raison de son âge et de sa taille réduite.

Après la clôture au 31 décembre 2007

Aucune opération significative n'est intervenue après la date de clôture du 31 décembre 2007.

4. Modification au sein du conseil d'administration

Le 20 décembre 2007, GVA Finance SCA, représenté par Monsieur Marc Charles, a informé le conseil d'administration d'Aedifica de sa décision de mettre fin à son mandat d'administrateur à compter de ce jour.

Le conseil d'administration décidera ultérieurement de la cooptation éventuelle d'un nouvel administrateur.

5. Perspectives

Le résultat affectable du premier semestre de l'exercice est légèrement en avance sur les prévisions semestrielles dérivées des prévisions annuelles publiées dans le rapport annuel 2007. Cependant, les prévisions de dividende pour l'exercice en cours restent inchangées.

Aedifica, dont les investissements ont déjà atteint le niveau prévu dans son business plan initial et dont les projets de développement représentent un budget d'investissement de l'ordre de

¹ Faisant abstraction d'un rendement locatif supérieur durant les 7 premiers mois.



30 millions €, continuera à se consacrer à l'expansion de son portefeuille, en tenant compte du contexte économique actuel. Elle poursuivra également l'amélioration des revenus de son portefeuille existant et le contrôle de ses coûts.

6. Rapport du Commissaire

Nous avons procédé à une revue limitée des informations comptables contenues dans le rapport semestriel établi 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 et en conformité avec le référentiel de Normes internationales d'information financière (IFRS) tel qu'adopté dans l'Union européenne.

Le total du bilan consolidé s'élève à 325.873.000 € et le bénéfice net consolidé intermédiaire au 31 décembre 2007 s'élève à 8.243.000 €.

Cette revue limitée a consisté principalement en l'analyse, la comparaison et la discussion des informations financières et a, dès lors, été moins étendue qu'une révision qui aurait pour objet l'expression d'une opinion sur les états financiers dans leur ensemble. Cette revue n'a pas révélé d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives sur les informations financières contenues dans le communiqué de presse.

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles), le 19 février 2008.

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

Aedifica constitue un portefeuille immobilier équilibré générant des revenus stables tout en offrant un potentiel important de plus-values.

Pour réaliser son objectif, Aedifica diversifie ses investissements:

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

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



Informations sur les déclarations prévisionnelles

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

Pour toute information complémentaire

Stefaan Gielens
CEO

Direct tel: 32 2 626 07 72
Mobile phone: 32 478 20 92 32
stefaan.gielens@aedifica.be



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



Jean Kotarakos
CFO

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



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



Laure le Hardy de Beaulieu
Corporate Communication Officer

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



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



Annexes

1. Compte de résultats consolidé semestriel

(x 1.000 €)	31 décembre 2007	31 décembre 2006
I. Revenus locatifs	9.250	5.674
II. Reprises de loyers cédés et escomptés	0	0
III. Charges relatives à la location	-7	-22
Résultat locatif net	9.243	5.652
IV. Récupération de charges immobilières	0	14
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	604	206
VI. Frais incombant aux locataires et assumés par le propriétaire sur dégâts locatifs et remises en état au terme du bail	0	-1
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-604	-294
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-496	-113
Résultat immobilier	8.747	5.464
IX. Frais techniques	-384	-523
X. Frais commerciaux	-310	-121
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-80	0
XII. Frais de gestion immobilière	-285	-90
XIII. Autres charges immobilières	-362	-426
Charges immobilières	-1.421	-1.160
Résultat d'exploitation des immeubles	7.326	4.304
XIV. Frais généraux	-1.082	-1.381
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	31	0
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	6.275	2.923
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	0	57
XVII. Résultat sur vente d'autres actifs non financiers	0	0
XVIII. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	4.555	712
Résultat d'exploitation	10.830	3.692
XIX. Revenus financiers	215	84
XX. Charges d'intérêts	-2.539	-1.555
XXI. Autres charges financières	-232	-133
Résultat financier	-2.556	-1.604
XXII. Produits des participations mises en équivalence	0	0
Résultat avant impôt	8.274	2.088
XXIII. Impôts des sociétés	-31	-12
XXIV. Exit tax	0	0
Impôt	-31	-12
Résultat net	8.243	2.076
Attribuable à :		
Intérêts minoritaires	0	0
Part du groupe	8.243	2.076
Résultat de base par action (€)	1,92	0,76
Résultat dilué par action (€)	1,92	0,76



2. Bilan consolidé

(x 1.000 €)	31 décembre	30 juin
ACTIF	2007	2007
I. Actifs non courants		
A. Goodwill	1.856	1.856
B. Immobilisations incorporelles	158	154
C. Immeubles de placement	302.331	246.670
D. Projets de développement	3.507	5.451
E. Autres immobilisations corporelles	1.823	1.935
F. Actifs financiers non courants	7.338	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	317.013	266.992
II. Actifs courants		
A. Actifs détenus en vue de la vente	1.640	0
B. Actifs financiers courants	0	0
C. Créances de location-financement	0	0
D. Créances commerciales	992	976
E. Créances fiscales et autres actifs courants	5.025	2.349
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	666	3.377
G. Comptes de régularisation	537	549
Total actifs courants	8.860	7.251
TOTAL DE L'ACTIF	325.873	274.243



(x 1.000 €)	31 décembre 2007	30 juin 2007
CAPITAUX PROPRES ET PASSIF		
CAPITAUX PROPRES		
I. Capital et réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère		
A. Capital	102.831	95.958
B. Primes d'émission	18.028	18.028
C. Actions propres	-144	-144
D. Réserves	62.090	58.099
E. Résultat*	8.243	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	-7.564	-6.262
G. Variation de la juste valeur d'actifs et de passifs financiers	3.094	5.498
H. Ecart de conversion	0	0
Total du capital et des réserves attribuables aux actionnaires de la société-mère	186.578	177.386
II. Intérêts minoritaires	2	2
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES	186.580	177.388
PASSIF		
I. Passifs non courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières non courantes		
a. Etablissements de crédit	131.059	84.538
C. Autres passifs financiers non courants	332	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	131.391	84.538
II. Passifs courants		
A. Provisions	0	0
B. Dettes financières courantes		
a. Etablissements de crédit	0	49
b. Location-financement	0	1
C. Autres passifs financiers courants	0	0
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes		
a. Exit tax	694	2.187
b. Autres	6.055	8.733
E. Autres passifs courants	0	0
F. Comptes de régularisation	1.153	1.347
Total des passifs courants	7.902	12.317
TOTAL DU PASSIF	139.293	96.855
TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF	325.873	274.243



3. Couvertures au 31 décembre 2007

Contrepartie	Montant notionnel (x 1.000 €)	Début	Périodicité (mois)	Durée initiale (années)	Taux de couverture (hors marge de crédit)
Fortis	50.000	2 mai 2006	3	5	3,41%
ING	25.000	1 ^{er} avril 2007	3	10	3,97%
ING	25.000	1 ^{er} octobre 2007	3	5	3,93%
ING ¹	11.000	30 mars 2010	3	32	4,61%
ING ²	35.154	31 juillet 2007	3	36	4,39%
ING ³	15.000	1 ^{er} avril 2008	3	10	4,02%
TOTAL	161.154				

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

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

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

*

*

*

