

B S T

REVISEURS D'ENTREPRISES
BEDRIJFSREVISOREN

D. SMETS*
P. TYTGAT
L. DILLEY†
T. GROESSENS
V. DUMONT
F. LEPOUTRE
O. VERTESSEN

C. DE VOCHT

"AEDIFICA"
Société Anonyme

AVENUE LOUISE 331 – 333
1050 - BRUXELLES

REGISTRE DES PERSONNES MORALES 0.877.248.501

RAPPORT DU COMMISSAIRE
SUR L'APPORT EN NATURE LIÉ À L'OPERATION DE SCISSION PARTIELLE DE
LA SOCIÉTÉ ANONYME "ROUIMMO"

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

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

TABLE DES MATIERES

1 INTRODUCTION2

2 IDENTIFICATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE3

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATION PROJETEE5

4 SITUATION COMPTABLE INTERMEDIAIRE DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE.....8

5 DESCRIPTION DE L'APPORT EN NATURE A EFFECTUER9

6 MODE D'EVALUATION ADOPTE10

7 VALEURS AUXQUELLES CONDUIT LE MODE D'EVALUATION ADOPTE11

8 CONDITIONS LIEES A L'APPORT EN NATURE A EFFECTUER12

9 REMUNERATION ATTRIBUEE EN CONTREPARTIE DE L'APPORT EN NATURE A EFFECTUER ..
.....13

10 CONCLUSIONS15

1 INTRODUCTION -

Nous soussigné, Dirk SMETS, Réviseur d'Entreprises¹ faisant élection de domicile à 1050 BRUXELLES, 88/16 rue Gachard, soit au siège de la société civile privée à responsabilité limitée "BST Réviseurs d'Entreprises"²,

en notre qualité de commissaire de la Société Anonyme "AEDIFICA", avec siège social à 1050 Bruxelles, Avenue Louise, 331 - 333,

désigné en exécution de l'article 602 du Code des sociétés,

préalablement à l'augmentation de capital de la SA "AEDIFICA" par apport en nature provenant de l'opération de scission partielle de la Société Anonyme "ROUIMMO", d'une partie des actifs, des passifs ainsi que les droits et engagements liés à ces actifs et passifs,

avec mission de :

" *faire rapport notamment sur la description de chaque apport en nature et sur les modes d'évaluation adoptés;*

" *indiquer si les valeurs auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie;*

" *indiquer quelle est la rémunération effectivement attribuée en contrepartie de l'apport,*

avons l'honneur de dresser le rapport dont question ci-dessus.

Ce rapport a été préparé à l'usage exclusif des Actionnaires de la SA "AEDIFICA" dans le cadre de l'augmentation de capital susmentionnée et ne peut être utilisé à d'autres fins.

¹ inscrit au tableau A (personnes physiques) de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises depuis le 25 septembre 1987 sous le numéro A.1111

² inscrite au tableau B (sociétés) de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises depuis le 10 janvier 1992 sous le numéro B.158

2 IDENTIFICATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE -

Il résulte des informations verbales et des détails écrits complémentaires qui nous ont été donnés et/ou remis par Monsieur Stefaan GIELENS, Administrateur-Délégué de la SA "AEDIFICA" et par Monsieur Jean KOTARAKOS, Directeur Financier, ce qui suit :

- 1) La SA "AEDIFICA" a été constituée aux termes d'un acte reçu le 7 novembre 2005 par Maître Bertrand NERINCX, notaire résidant à 1040 BRUXELLES, publié aux Annexes du Moniteur belge du 23 novembre 2005, sous le numéro 05168061 et 05168051.
- 2) Ses statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et, pour la dernière fois, suivant acte reçu par Maître James DUPONT, notaire résidant à 1040 BRUXELLES, le 30 novembre 2007, publié aux Annexes du Moniteur belge du 20 décembre 2007, sous le numéro 07183558 et 07183559.
- 3) Son siège social est établi à 1050 BRUXELLES, Avenue Louise, 331 - 333. La société est immatriculée auprès du Registre des Personnes Morales sous le numéro 0.877.248.501.
- 4) La SA "AEDIFICA" a obtenu le 8 décembre 2005 l'agrément auprès de la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en tant que société d'investissement immobilière à capital fixe ("SICAFI") conformément aux articles 4 et 5 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.
- 5) La date de clôture des comptes annuels de la SA "AEDIFICA" est statutairement fixée au 30 juin de chaque année.
- 6) Après réalisation de la dernière opération impliquant une modification de son capital social (opération de fusion par scission partielle le 30 novembre 2007), celui-ci s'élève à 103.793.817,92 EUR, représenté par 4.438.918 actions, sans désignation de valeur nominale.
- 7) Depuis le 23 octobre 2006, la société est cotée sur le marché EUROLIST BY EURONEXT sous le numéro ISIN BE0003851681.

- 8) La SA "AEDIFICA" a réalisé, depuis sa constitution, différentes opérations portant sur des immeubles ou patrimoines immobiliers par le biais de fusions par absorption de sociétés immobilières, d'apports en nature de droits immobiliers ou d'acquisition d'actions de sociétés immobilières. La SA "AEDIFICA" était, à la date du 31 mars 2008, propriétaire d'un patrimoine immobilier, à destination majoritairement résidentielle, d'une valeur totale de 304.543.000,00 EUR³ tel qu'exprimée dans sa situation intermédiaire au 31 mars 2008 conformément aux règles particulières d'évaluation de la société.

Le 3 juin 2008, AEDIFICA a réalisé l'acquisition de 9 sociétés immobilières possédant ensemble 7 immeubles affectés à l'usage de maison de repos. Cette acquisition de titres repose sur des valorisations comparables à la méthode qui prévaudra lors de l'opération de scission de la SA "ROUIMMO" et n'aura donc pas d'impact négatif sur le rapport d'échange. Depuis le 1er avril 2008, aucun élément extérieur n'a eu un impact négatif significatif sur la valeur des actions. L'actualisation du patrimoine immobilier et de sa valeur au 30 juin 2008 sera communiquée dans le cadre de l'information annuelle dont la publication est prévue le 4 septembre 2008.

³ Evaluation en juste valeur des immeubles de placement y compris la juste valeur d'un immeuble de placement détenu en vue de la vente

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATION PROJETEE -

Il sera notamment proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire des Actionnaires de la SA "AEDIFICA", qui doit se tenir incessamment, de :

- a) augmenter le capital par apport en nature résultant de l'opération de scission partielle de la SA "ROUIMMO",
- b) modifier les statuts sociaux pour les mettre en concordance avec les résolutions qui seront prises,
- c) procéder, à l'issue des modifications qui interviendront, à la coordination des statuts sociaux, et
- d) attribuer les pouvoirs nécessaires aux administrateurs pour l'exécution des résolutions qui seront prises.

L'apporteur en nature qui interviendra à l'occasion de l'acte de scission partielle faisant l'objet du présent rapport est la SA "ROUIMMO" :

- avec siège social établi à 5564 WANLIN, Rue du Château, 44,
- inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0.475.400.760, et
- représentée par
 - Madame Geneviève GASPARD, (administrateur délégué),
 - Monsieur Laurent ROUARD, (administrateur délégué), et
 - Monsieur Sebastien ROUARD, (administrateur).

Les Conseils d'Administration respectifs des SA "AEDIFICA" et "ROUIMMO" ont chacun établi, le 27 mai 2008, un **projet de scission partielle** qui a été déposé respectivement au Greffe du Tribunal du Commerce de BRUXELLES et de DINANT le 29 mai 2008.

Le **rapport spécial** du Conseil d'Administration de la SA "AEDIFICA" a été établi le 12 juin 2008.

A l'occasion de l'opération de scission partielle de la SA "ROUIMMO", il est prévu d'apporter à la SA "AEDIFICA" :

- a) l'actif composé d'un terrain et d'un bâtiment (en l'état) à usage de maison de repos, dénommée «Logis de Famenne», parcelle cadastrale n° 742 C et 747 E, situés à 5564 WANLIN, rue du Château, 39 A, pour une valeur de 1.785.000,00 EUR
- b) le passif composé des dettes, à concurrence de 600.000,00 EUR
- c) l'ensemble des droits et engagements liés aux actifs transférés à la SA "AEDIFICA",

Les actifs et les passifs ainsi que les droits et engagements visés ci-dessus sont dénommés ci-après "**le Patrimoine Scindé Apporté**" à la SA "AEDIFICA", et constituent l'apport en nature visé par le présent rapport

pour une valeur nette de

1.185.000,00 EUR

Aucun litige ni contrat d'assurance relatif au patrimoine scindé n'est transféré à la SA "AEDIFICA". Aucun passif, autre que les dettes visées au point b) ci-dessus, n'est transféré.

Suivant ce qui nous a été affirmé, au jour du présent rapport, les biens immobiliers composant le patrimoine scindé apporté ne sont pas quittes et libres. Ils font actuellement l'objet d'inscriptions et/ou de mandats hypothécaires. La levée des inscriptions hypothécaires et autres inscriptions quelconques devrait intervenir préalablement ou concomitamment à l'acte d'augmentation de capital à intervenir.

A l'exception des droits d'enregistrement liés au transfert des dettes, à savoir 75.000,00 EUR, qui seront à charge de la SA "AEDIFICA", la SA "ROUIMMO" supportera, seule, l'ensemble des frais, impôts, etc. liés à la scission partielle à intervenir et liés à son résultat pour l'exercice en cours. AEDIFICA ne devra pas supporter les coûts éventuels de dépollution du Patrimoine Scindé.

Les actionnaires de la SA "ROUIMMO" deviendront actionnaires de la SA "AEDIFICA" à concurrence du Patrimoine Scindé Apporté.

Le Conseil d'Administration de la SA "AEDIFICA" et le Conseil d'Administration de la SA "ROUIMMO" proposent de procéder au transfert des actifs, des passifs ainsi que des droits et engagements de la SA "ROUIMMO" résultant de la scission partielle dans les comptes de la société bénéficiaire des apports à la date de l'Assemblée Générale Extraordinaire se prononçant sur l'opération de scission partielle.

L'acte de scission partielle, à intervenir, sera passé par devant Maître James DUPONT ou Maître Bertrand NERINX, notaires résidant à 1040 BRUXELLES.

Les actions nouvelles que la SA "AEDIFICA" émettra à l'occasion de l'apport en nature résultant de l'opération de scission partielle, actions qui seront émises au profit des Actionnaires de la SA "ROUIMMO", bénéficieront des mêmes droits que les actions ordinaires existantes de la SA "AEDIFICA", sauf une jouissance réduite en ce qui concerne le droit au prochain dividende. En effet, elles donneront le droit de participer aux bénéfices de la SA "AEDIFICA" *prorata temporis* pour la période comprise entre la date de la scission partielle et la fin du prochain exercice social, soit le 30 juin 2009⁴.

⁴ L'exercice social en cours se clôture avant la date de la scission partielle.

Ces actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les dispositions des statuts de la SA "AEDIFICA". Ces actions nouvelles devront impérativement rester nominatives jusqu'au détachement du coupon 2008/2009 (n°3) qui les rendra fongibles pour les distinguer des autres actions donnant droit à un coupon plein. Elles ne seront cotées sur le marché EUROLIST BY EURONEXT qu'après paiement du coupon 2008/2009 (n°3).

La scission partielle envisagée est soumise à la réalisation, au plus tard avant la tenue des Assemblées Générales Extraordinaires des Actionnaires de chacune des sociétés appelées à se prononcer sur la scission partielle, de la condition suspensive suivante : approbation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances du projet de statuts modifiés de la SA "AEDIFICA", conformément à l'article 9 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995.

Par ailleurs, la SA "AEDIFICA" envisage de réaliser, le jour de l'acte de la scission partielle de la SA "ROUIMMO", une seconde opération de scission partielle, celle de la SA "FAMIFAMENNE". Cette seconde opération reposera sur des méthodes d'évaluation similaires à la méthode d'évaluation retenue pour l'opération de scission partielle de la SA "ROUIMMO" et sera donc sans effet sur le rapport d'échange proposé.

Il est enfin envisagé que la SA "AEDIFICA" consente un droit d'emphytéose, à la Société Anonyme "AMANTELIA", ayant son siège social à 1050 BRUXELLES, place Flagey 18, ou à une autre société de son groupe, à partir de la date de la scission partielle à intervenir, sur cet immeuble pour une durée de 27 ans, avec une option de prolongation de 9 ans, moyennant le paiement de redevances périodiques.

Nos contrôles ont été réalisés, conformément aux dispositions de l'article 602 du Code des Sociétés et aux normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports.

**4 SITUATION COMPTABLE INTERMEDIAIRE DE LA SOCIETE
BENEFICIAIRE-**

La dernière situation comptable consolidée de la SA "AEDIFICA" remonte au 31 mars 2008. Nous avons effectué une revue limitée de cette situation intermédiaire et n'avons pas d'observation significative à formuler.

Le "**Prix d'émission de chaque nouvelle action**" a été fixée par le Conseil d'Administration de la SA "AEDIFICA" à la valeur la plus haute entre :

- la valeur intrinsèque de l'action de la SA "AEDIFICA", à savoir la quote-part des capitaux propres tels qu'ils résulteront de la dernière situation comptable trimestrielle consolidée de la SA "AEDIFICA" publiée avant la date de la scission partielle. La dernière situation comptable consolidée de la SA "AEDIFICA" remonte au 31 mars 2008⁵. Nous avons effectué une revue limitée de cette situation intermédiaire et n'avons pas d'observation significative à formuler; et
- la valeur boursière de l'action AEDIFICA calculée sur la base de la moyenne des cotations de clôture sur le marché EUROLIST BY EURONEXT pour chaque jour de cotation compris dans les 30 jours précédant la date de la scission partielle à intervenir, à savoir soit la moyenne des cours entre les 11 juin et 10 juillet 2008, si la scission partielle intervient le 11 juillet 2008, soit entre les 30 juin et 29 juillet 2008, si la scission partielle intervient le 30 juillet 2008.

⁵ Au 31 mars 2008, la valeur intrinsèque de l'action en valeur d'investissement était de 43,96 EUR par action.

5 DESCRIPTION DE L'APPORT EN NATURE A EFFECTUER -

Suivant le projet de rapport spécial du Conseil d'Administration de la SA "AEDIFICA", l'apport en nature (le Patrimoine Scindé Apporté) à effectuer par la SA "ROUIMMO" à scinder partiellement, se compose :

- a) un immeuble affecté à usage de maison de repos dénommée «Logis de Famenne», parcelle cadastrale n° 742 C et 747 E, situés à 5564 WANLIN, rue du Château, 39 A,
- b) des dettes financières à plus d'un an tel que reprises dans la situation comptable au 31 décembre 2007 sous les rubriques #173 et #42, et
- c) l'ensemble des droits et engagements liés aux actifs transférés à la SA "AEDIFICA",

L'immeuble repris ci-avant au point a) est affecté à usage de maisons de repos. Il s'agit d'un bien considéré par les représentants de la société bénéficiaire de l'apport en nature comme de qualité. Il est envisagé que la SA "AEDIFICA" consente un droit d'emphytéose, à la SA "AMANTELIA" ou à une autre société de son groupe, à partir de la date de la scission partielle à intervenir, sur cet immeuble pour une durée de 27 ans, avec une option de prolongation de 9 ans, moyennant le paiement de redevances périodiques.

Suivant ce qui nous a été affirmé, au jour du présent rapport, les biens immobiliers composant le patrimoine scindé apporté ne sont pas quittes et libres. Ils font actuellement l'objet d'inscriptions et/ou de mandats hypothécaires. La levée des inscriptions hypothécaires et autres inscriptions quelconques devrait intervenir préalablement ou concomitamment à l'acte d'augmentation de capital à intervenir.

En conséquence de ce qui précède, rien ne paraît devoir s'opposer à ce que les éléments ci-avant décrits soient apportés à la SA "AEDIFICA", à l'occasion de l'opération d'apport en nature consécutif à l'acte de scission partielle de la SA "ROUIMMO" à intervenir.

6 MODE D'EVALUATION ADOPTE -

L'apport en nature, mieux et plus amplement décrit au chapitre qui précède, à effectuer par la SA "ROUIMMO" à scinder, à la société anonyme "AEDIFICA", a été **évalué conventionnellement** par le Conseil d'Administration de la société bénéficiaire de l'apport en nature et par les apporteurs à **1.185.000,00 EUR.**

Conformément à la réglementation applicable aux "SICAFI", une expertise immobilière a été réalisée en date du 14 mai 2008 diligentée par Monsieur Philippe JANSSENS, agissant pour le compte de la SCRL "STADIM", afin de déterminer la valeur des droits portant sur l'immeuble «Les Charmes de Famenne» compris dans le patrimoine scindé.

La valeur conventionnelle de 1.785.000,00 EUR, augmentée des droits d'enregistrement liés au transfert des dettes, à savoir 75.000,00 EUR, **n'excède pas la valeur déterminée par l'expert.** Nous avons procédé à l'examen du rapport d'expertise en question et n'avons pas d'observation à formuler.

7 VALEURS AUXQUELLES CONDUIT LE MODE D'EVALUATION ADOPTE -

Ainsi que mentionné au chapitre précédent du présent rapport, le mode d'évaluation retenu pour l'estimation de l'apport en nature (le Patrimoine Scindé Apporté) qu'il est envisagé d'effectuer à la SA "AEDIFICA", est normal et adéquat.

Ce mode d'évaluation aboutit à attribuer aux actionnaires de la SA "ROUIMMO", la valeur de

1.185.000,00 EUR.

8 CONDITIONS LIEES A L'APPORT EN NATURE A EFFECTUER -

La SA "AEDIFICA", société bénéficiaire de l'apport en nature (le Patrimoine Scindé Apporté) qu'il est envisagé d'effectuer :

- a) disposera en pleine propriété, à compter du jour de l'augmentation de son capital, du patrimoine issu de la scission partielle de la SA "ROUIMMO" plus amplement décrits ci-dessus qu'il est envisagé de lui apporter;
- b) sera subrogée dans les droits de l'apporteur en nature concernant le Patrimoine Scindé Apporté à compter du jour de l'augmentation effective de son capital;
- c) remplira, le cas échéant, toutes les formalités nécessaires à l'effet de rendre opposable aux tiers la transmission à son profit des éléments plus amplement décrits ci-dessus qui lui seront apportées.

**9 REMUNERATION ATTRIBUEE EN CONTREPARTIE DE L'APPORT EN
NATURE A EFFECTUER -**

En rémunération de l'apport en nature (le Patrimoine Scindé Apporté) ci-avant décrit, il est envisagé d'attribuer directement aux actionnaires de la SA "ROUIMMO", à scinder partiellement, un nombre non encore défini aujourd'hui d'actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, émises à concurrence de 1.185.000,00 EUR. Ces actions nouvelles qu'il est envisagé d'émettre en rémunération de l'apport en nature ci-avant décrit, et à remettre aux actionnaires de la SA "ROUIMMO " à scinder partiellement, seront intégralement souscrites et libérées, et identiques aux actions existantes, sauf une jouissance réduite en ce qui concerne le droit au prochain dividende.

Ce nombre d'actions nouvelles sera déterminé, conformément à l'article 11 § 2 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux "SICAFI", en divisant la valeur conventionnelle de l'apport par le prix d'émission de chaque action de la SA "AEDIFICA", émise en contrepartie de l'apport, en fonction de la plus haute des valeurs entre :

- la valeur intrinsèque de l'action de la SA "AEDIFICA", à savoir la quote-part des capitaux propres tels qu'ils résulteront de la dernière situation comptable trimestrielle consolidée de la SA "AEDIFICA" publiée avant la date de la scission partielle. La dernière situation comptable consolidée de la SA "AEDIFICA" remonte au 31 mars 2008⁶. Nous avons effectué une revue limitée de cette situation intermédiaire et n'avons pas d'observation significative à formuler; et
- la valeur boursière de l'action AEDIFICA calculée sur la base de la moyenne des cotations de clôture sur le marché EUROLIST BY EURONEXT pour chaque jour de cotation compris dans les 30 jours précédant la date de la scission partielle à intervenir, à savoir soit la moyenne des cours entre les 11 juin et 10 juillet 2008, si la scission partielle intervient le 11 juillet 2008, soit entre les 30 juin et 29 juillet 2008, si la scission partielle intervient le 30 juillet 2008.

Cette rémunération est conforme, ainsi que le prévoit l'article 728 du Code des Sociétés, à l'information contenue dans le projet de scission partielle susmentionné qui précise la répartition particulière aux actionnaires de la SA "ROUIMMO" des actions de la société bénéficiaire de l'apport en nature (le Patrimoine Scindé Apporté).

Les actions nouvelles que la SA "AEDIFICA" émettra à l'occasion de la scission partielle au profit des Actionnaires de la SA "ROUIMMO" bénéficieront des mêmes droits que les actions ordinaires existantes de la SA "AEDIFICA", sauf une jouissance réduite en ce qui concerne le droit au prochain dividende. En effet, elles donneront le droit de participer aux bénéfices de la SA "AEDIFICA" *prorata temporis* pour la période comprise entre la date de la scission partielle et la fin du prochain exercice social, soit le 30 juin 2009⁷. Ces actions nouvelles seront, dès leur création, soumises à toutes les dispositions des statuts de la SA "AEDIFICA".

⁶ Au 31 mars 2008, la valeur intrinsèque de l'action en valeur d'investissement était de 43,96 EUR par action.

⁷ L'exercice social en cours se clôture avant la date de la scission partielle.

Ces actions nouvelles devront impérativement rester nominatives jusqu'au détachement du coupon 2008/2009 (n°3) qui les rendra fongibles pour les distinguer des autres actions donnant droit à un coupon plein. Elles ne seront cotées sur le marché EUROLIST BY EURONEXT qu'après paiement du coupon 2008/2009 (n°3).

La valeur des actions nouvelles que la SA "AEDIFICA" émettra à l'occasion de l'opération d'augmentation du capital social consécutive à l'opération de scission partielle envisagée, et qui seront remises aux Actionnaires de la SA "ROUIMMO" correspondra à la valeur de l'apport en nature (le Patrimoine Scindé Apporté) qu'il est envisagé d'effectuer, savoir 1.185.000,00 EUR.

Rappelons que, conformément la norme de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, relative au contrôle des apports en nature, nous n'avons pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération ("no fairness opinion").

10 CONCLUSIONS-

Il résulte des faits constatés et des considérations émises dans le présent rapport, que:

1. nous avons contrôlé, conformément aux dispositions de l'article 602 du Code des Sociétés et aux normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives au contrôle des apports en nature et quasi-apports, la consistance de l'apport en nature à effectuer à l'occasion de l'augmentation du capital social de la Société Anonyme "AEDIFICA" par voie d'apport du patrimoine issu de l'opération de scission partielle de la Société Anonyme "ROUIMMO", avec siège social est établi à 5564 WANLIN, Rue du Château, 44;
2. la description de l'apport en nature provenant de l'opération de scission partielle de la SA "ROUIMMO", pour un montant de 1.185.000,00 EUR, répond aux exigences normales de précision et de clarté.

Il convient cependant de s'assurer que les inscriptions hypothécaires et autres inscriptions quelconques sur les biens immobiliers concernés par l'apport ci-avant décrit soient effectivement levées préalablement ou concomitamment à l'acte de scission partielle à intervenir. Cet apport en nature ne s'envisage que pour des biens immobiliers quittes et libres;

3. le mode d'évaluation adopté par les parties est normal, prudent, adéquat et conforme aux usages, eu égard aux règles de diligence normale. Il est justifié par l'économie d'entreprises, en particulier par le statut de "SICAFI" de la société bénéficiaire de l'apport en nature et par l'opération prévue de scission partielle de la SA "ROUIMMO".
4. la valeur à laquelle conduit cette évaluation, savoir 1.185.000,00 EUR, correspond exactement à la valeur monétaire des actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, émises à concurrence de 1.185.000,00 EUR. Ces actions nouvelles qu'il est envisagé d'émettre en rémunération de l'apport en nature ci-avant décrit aux actionnaires de la SA "ROUIMMO" à scinder partiellement, à l'occasion de l'acte de scission partielle à intervenir seront intégralement souscrites et libérées, identiques aux actions existantes, sauf une jouissance réduite en ce qui concerne le droit au prochain dividende. Le nombre d'actions nouvelles émises en échange du patrimoine scindé transféré sera déterminé le jour de la scission partielle en divisant le montant précité par le prix d'émission de chaque nouvelle action. Celui-ci a été fixé par le Conseil d'Administration de la SA "AEDIFICA" à la valeur la plus haute entre :
 - la valeur intrinsèque de l'action de la SA "AEDIFICA", à savoir la quote-part des capitaux propres tels qu'ils résulteront de la dernière situation comptable trimestrielle consolidée de la SA "AEDIFICA" publiée avant la date de la scission partielle. La dernière situation comptable consolidée de la SA


"AEDIFICA" remonte au 31 mars 2008. Nous avons effectué une revue limitée de cette situation intermédiaire et n'avons pas d'observation significative à formuler; et

- la valeur boursière de l'action AEDIFICA calculée sur la base de la moyenne des cotations de clôture sur le marché EUROLIST BY EURONEXT pour chaque jour de cotation compris dans les 30 jours précédant la date de la scission partielle à intervenir, à savoir soit la moyenne des cours entre les 11 juin et 10 juillet 2008, si la scission partielle intervient le 11 juillet 2008, soit entre les 30 juin et 29 juillet 2008, si la scission partielle intervient le 30 juillet 2008.

Dès lors qu'aura été fixé le prix d'émission de chaque nouvelle action de la SA "AEDIFICA", nous émettrons, préalablement à l'acte de scission partielle, une note complémentaire validant le nombre exact d'actions nouvelles à émettre; et

5. nous rappelons que notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Fait à Ixelles (1050 Bruxelles)
le 12 juin 2008.


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