

AEDIFICA
SOCIETE ANONYME
SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

AVENUE LOUISE 331 - 333
1050 BRUXELLES

R.P.M. BRUXELLES 0877.248.501

**SCISSIION PARTIELLE DE LA SOCIETE ANONYME FAMIFAMENNE AU PROFIT DE
LA SOCIETE AEDIFICA**

RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
ETABLI EN APPLICATION DES ARTICLES 602 ET 730 DU CODE DES SOCIETES

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Le présent rapport à l'assemblée générale des actionnaires est établi en application des articles 602 et 730 du Code des sociétés. Il a pour objet, conformément à ces dispositions, d'exposer la situation patrimoniale de la société appelée à être scindée partiellement et d'exposer et de justifier, du point de vue juridique et économique, l'opportunité, les conditions, les modalités et les conséquences de la scission partielle à intervenir, les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange des actions, l'importance relative qui est donnée à ces méthodes, les valeurs auxquelles chaque méthode parvient, les difficultés éventuellement rencontrées, et le rapport d'échange proposé.

1. Description de l'opération

L'opération consiste en une scission partielle par laquelle la société anonyme FAMIFAMENNE, dont le siège social est établi à 5564 Wanlin, rue du Château, 44, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Dinant) sous le numéro 0475.400.760 (ci-après « FAMIFAMENNE »), transférera à la société anonyme AEDIFICA une partie de son patrimoine.

Conformément aux articles 673 et 677 du Code des sociétés :

- FAMIFAMENNE transférera à AEDIFICA une partie de son patrimoine (ci-après « le Patrimoine Scindé »), défini infra ;
- sans liquidation et sans cesser d'exister ;
- moyennant l'attribution de nouvelles actions ordinaires à émettre par AEDIFICA, sans soulte en espèces, directement aux actionnaires de FAMIFAMENNE.

Le Patrimoine Scindé comprend :

- le terrain et le bâtiment (en l'état) à usage de maison de repos, dénommée « Les Charmes de Famenne », situés à 5560 Mesnil-Saint-Blaise, rue du Tchaumia, 32, dont la valeur d'investissement est estimée à 4.015.000 € ;
- des dettes pour un montant de 1.800.000 €.

L'immeuble faisant partie du Patrimoine Scindé est construit, réceptionné et payé. Le transfert des droits et obligations liés aux contrats relatifs à la construction réalisée n'entraîne donc pas de dette financière pour AEDIFICA. L'immeuble a été évalué le 14 mai 2008 par un expert conformément à l'article 59, § 1er de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. La valeur d'acquisition de l'immeuble prise en compte par AEDIFICA dans le cadre de la scission partielle envisagée (augmentée des droits d'enregistrement mentionnés au point 1, al. 7 ci-dessus) n'excède pas la valeur d'expertise du 14 mai 2008, qui sera, le cas échéant, actualisée si la scission partielle intervient plus de 3 mois après l'évaluation visée ci-avant.

Aucun litige ni contrat d'assurance relatif au Patrimoine Scindé n'est transféré à AEDIFICA. Aucun passif autre que ceux visés ci-dessus n'est transféré à AEDIFICA.

FAMIFAMENNE supportera notamment seule l'ensemble des frais, impôts (en ce compris l'impôt des sociétés et notamment l'« exit tax », la taxe sur la valeur ajoutée et le précompte mobilier) etc., liés à la scission partielle à intervenir et liés à son résultat pour l'exercice en cours.

Les droits d'enregistrement liés au transfert des dettes, à savoir 225.000 €, sont à charge d'AEDIFICA.

Le conseil d'administration de chaque société concernée s'est engagé à faire tout ce qui est en son pouvoir en vue de réaliser ladite scission partielle et a établi en commun le projet de scission partielle en date du 27 mai 2008 qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de chaque société. Celui-ci a été déposé le 29 mai 2008 au greffe du Tribunal de commerce de Bruxelles, ainsi qu'au greffe du Tribunal de commerce de Dinant.

2. Situation patrimoniale de la société faisant l'objet de la scission partielle et d'AEDIFICA

2.1. La société scindée partiellement : FAMIFAMENNE

FAMIFAMENNE a été constituée le 24 juillet 2001 suivant procès-verbal dressé par Maître Etienne Beguin, notaire résidant à Beauraing, publié aux Annexes du Moniteur belge du 8 août 2001, sous le numéro 20010808/152.

Les statuts n'ont pas été modifiés à ce jour.

Le capital de la société s'élève à 62.208 € et est représenté par 486 actions, sans désignation de valeur nominale.

FAMIFAMENNE est propriétaire du terrain et du bâtiment affecté à usage de maison de repos dénommée « Les Charmes de Famenne ».

La valeur nette d'investissement du Patrimoine Scindé a été conventionnellement fixée à 2.215.000 €.

2.2 La société bénéficiaire de la scission partielle : AEDIFICA

AEDIFICA a été constituée aux termes d'un acte reçu le 7 novembre 2005 par Me Bertrand NERINCX, notaire résidant à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur belge du 23 novembre 2005, sous le numéro 20051123/05168061.

Ses statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et, pour la dernière fois, suivant acte reçu par Maître James Dupont et Maître Bernard Dewitte, notaires résidant à Bruxelles, le 30 novembre 2007, publié aux Annexes du Moniteur belge du 20 décembre suivant, sous les numéros 20071220/0183558 et 20071220/0183559.

AEDIFICA a été agréée le 8 décembre 2005 par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en tant que société d'investissement immobilière publique à capital fixe (« SICAFI ») conformément à l'article 4 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

Le capital de la société s'élève, à ce jour, à 103.793.817,92 € et est représenté par 4.438.918 actions, sans désignation de valeur nominale.

Afin de rencontrer ses objectifs tels que décrit dans son objet social, AEDIFICA a réalisé, depuis sa constitution, différentes opérations d'acquisition portant sur des immeubles ou patrimoines immobiliers par le biais de fusions ou de scissions par absorption de sociétés immobilières, d'apports en nature d'immeubles ou d'acquisition d'actions de sociétés immobilières. Au 31 mars 2008, AEDIFICA est propriétaire d'un patrimoine immobilier, à destination majoritairement résidentielle, d'une valeur totale de 304.543.000 € (« juste valeur » des immeubles de placement y compris la juste valeur d'un immeuble de placement détenu en vue de la vente) telle que mentionnée dans sa situation comptable consolidée au 31 mars 2008.

3. Opportunité, conditions, modalités et conséquences de la scission partielle envisagée

3.1 Comme mentionné ci-dessus, le Patrimoine Scindé comprend le terrain et le bâtiment affecté à usage de maison de repos dénommée « Les Charmes de Famenne ».

Cette opération rentre pleinement dans la stratégie d'investissement d'AEDIFICA. En effet, AEDIFICA est une SICAFI résidentielle dont la stratégie d'investissement est focalisée sur trois axes, à savoir des immeubles résidentiels ou mixtes situés en centre-ville en Belgique, des immeubles exploités en appartements meublés situés à Bruxelles et le logement des seniors (principalement des maisons de repos et de soins).

La scission partielle à intervenir s'inscrit dans le troisième axe d'investissement d'AEDIFICA et elle lui permettra d'accroître sa présence dans la province de Namur.

Il est enfin envisagé qu'AEDIFICA consente à la société anonyme AMANTELIA ou une société de son groupe un droit d'emphytéose, à partir de la date de la scission partielle à intervenir, sur l'immeuble faisant partie du Patrimoine Scindé pour une durée de 27 ans, avec une option de prolongation de 9 ans, moyennant le paiement de redevances périodiques.

L'opération proposée est, par ailleurs, le meilleur moyen pour assurer l'intégration juridique du patrimoine immobilier au sein d'AEDIFICA en bénéficiant du régime d'opposabilité de plein droit aux tiers.

- 3.2 La scission partielle envisagée aura notamment pour conséquence que le Patrimoine Scindé sera géré avec d'autres actifs immobiliers selon une politique d'investissement définie par AEDIFICA, visant à assurer une rentabilité optimale dans l'intérêt des actionnaires.
- 3.3 Du point de vue comptable, la scission partielle et le transfert corrélatif du Patrimoine Scindé prendront effet et seront intégrés dans les comptes d'AEDIFICA à la date de l'assemblée générale extraordinaire d'AEDIFICA approuvant la scission partielle, sans effet rétroactif.
- 3.4 Les actions nouvelles à émettre par AEDIFICA prendront part aux résultats et donneront droit aux dividendes de l'exercice en cours, prorata temporis, à partir de la date de la scission partielle. Ces actions nouvelles seront admises à la cote sur Euronext Brussels à partir du détachement du coupon n°3 relatif au dividende de l'exercice 2008-2009.
- 3.5 Toutes les actions de FAMIFAMENNE et d'AEDIFICA sont des actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale, et sans distinction de catégorie. FAMIFAMENNE et AEDIFICA n'ont par ailleurs émis aucun autre titre que ces actions ordinaires. Les actions ordinaires nouvelles à émettre par AEDIFICA à l'occasion de la scission partielle bénéficieront des mêmes droits que les actions ordinaires existantes d'AEDIFICA, sauf une jouissance réduite en ce qui concerne le droit au prochain dividende (cf. 3.4. ci-avant). Ces actions resteront nominatives jusqu'à la mise en paiement du coupon n°3. Elles seront dès leur création soumises à toutes les dispositions des statuts d'AEDIFICA. Il ne sera attribué aucun droit spécial par AEDIFICA aux actionnaires de FAMIFAMENNE.
- 3.6 Aucun avantage spécial ne sera accordé aux administrateurs de FAMIFAMENNE, ni aux administrateurs de AEDIFICA.
- 3.7 La scission partielle à intervenir sera régie par les articles 210, § 1^{er}, 1^obis, 211, § 1^{er}, al. 3 et 216, al. 1^{er}, 1^obis du Code des impôts sur les revenus et ne sera donc pas réalisée sous le bénéfice de l'exemption en matière d'impôt des sociétés visée par l'article 211, § 1^{er}, al. 1^{er} du Code des impôts sur les revenus.

La scission partielle à intervenir sera réalisée en exonération de droits d'enregistrement conformément à l'article 122-1, 4° du Code des droits d'enregistrement, sous réserve de l'application des droits proportionnels d'enregistrement de 12,5% à concurrence des passifs transférés, lesquels sont à charge d'AEDIFICA.

FAMIFAMENNE n'est pas identifiée à la TVA.

3.8. La scission partielle entraînera de plein droit et simultanément les effets suivants :

- * l'ensemble des actifs et passifs du Patrimoine Scindé sera transféré à AEDIFICA selon les modalités prévues dans le projet de scission partielle ;
- * les actionnaires de la société scindée partiellement deviendront actionnaires de AEDIFICA.

4. Méthodes de valorisation et rapport d'échange proposé

4.1 Méthodes de valorisation du Patrimoine Scindé

La proposition de rapport d'échange des actions a été déterminée sur les bases décrites ci-après.

- a) L'intégralité des actifs, des passifs ainsi que des droits et engagements du Patrimoine Scindé visés ci-dessus, sera transférée à AEDIFICA. Ce transfert interviendra uniquement moyennant l'attribution aux actionnaires de FAMIFAMENNE d'actions AEDIFICA nouvellement émises. Aucune soulte ne sera attribuée.
- b) Pour déterminer le nombre d'actions AEDIFICA qui seront émises lors de la scission partielle, la valeur nette d'investissement du Patrimoine Scindé a été fixée à 2.215.000 €, se décomposant comme suit :

| | |
|--|----------------------|
| - Valeur d'investissement du terrain et du bâtiment affecté à usage de maison de repos : | 4.015.000 € |
| - Dettes : | - <u>1.800.000 €</u> |
| | 2.215.000 € |

L'évaluation des droits immobiliers composant le Patrimoine Scindé, prise en compte pour déterminer le rapport d'échange a été confortée par l'expert STADIM SCRL (rapport du 14 mai 2008). La valeur d'investissement des droits immobiliers tient compte de différents paramètres significatifs en la matière, tels le contrat d'emphytéose qui sera conclu, la localisation du bâtiment, la qualité du futur emphytéote (la société anonyme AMANTELIA, ayant son siège social à 1050 Bruxelles, place Flagey 18), une comparaison avec les revenus d'immeubles de même nature (qualité et localisation) ainsi que la qualité technique du bâtiment.

Le conseil d'administration estime qu'il est fort probable que l'assemblée générale extraordinaire du 11 juillet 2008 n'atteigne pas le quorum de présence visé par l'article 736, § 1er, 1° du Code des sociétés et que la scission partielle envisagée intervienne lors de l'assemblée générale extraordinaire prévue le 30 juillet 2008.

4.2 Méthodes de valorisation d'AEDIFICA

La valeur d'une action AEDIFICA sera définitivement fixée le jour de la scission partielle à intervenir. Cette valeur correspondra à la plus haute des valeurs entre :

- la valeur intrinsèque de l'action AEDIFICA à la date de la scission partielle envisagée, à savoir la quote-part de la « net asset value » de la société, ses actifs immobiliers étant valorisés en valeur d'investissement, telle qu'elle résultera de la dernière situation comptable trimestrielle consolidée d'AEDIFICA publiée avant la date de la scission partielle et

- la valeur boursière de l'action AEDIFICA calculée sur la base de la moyenne des cotations de clôture sur EURONEXT Brussels pour chaque jour de cotation compris dans les trente jours précédant la date de la scission partielle à intervenir, c'est-à-dire du 11 juin au 10 juillet 2008 si la scission partielle intervient le 11 juillet 2008 (première assemblée générale extraordinaire d'AEDIFICA). Si l'assemblée générale du 11 juillet 2008 est une assemblée de carence, le calcul se fera sur base des trente jours précédant la seconde assemblée générale d'AEDIFICA prévue le 30 juillet 2008, à savoir du 30 juin 2008 au 29 juillet 2008.

Le nombre final d'actions AEDIFICA qui seront émises sera arrondi à l'unité la plus proche, avec au minimum une action par actionnaire.

Ces deux méthodes de valorisation sont les plus appropriées eu égard à l'objet social d'AEDIFICA et à la composition de son patrimoine (actifs immobiliers).

Les valeurs des immeubles détenus directement ou indirectement par AEDIFICA ont été actualisées par les experts d'AEDIFICA à la date du 31 mars 2008 conformément à l'article 58 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 et s'élèvent à 304.543.000 € (« juste valeur » des immeubles de placement y compris la juste valeur d'un immeuble de placement détenu en vue de la vente). Par ailleurs, aucun élément extérieur n'a eu un impact négatif significatif sur la valeur des actions depuis le 31 mars 2008. Une nouvelle évaluation immobilière par l'expert interviendra le 30 juin 2008. Conformément à l'article 58 de l'AR du 10 avril 1995, AEDIFICA justifiera, le cas échéant, le rapport d'échange proposé sur base de cette nouvelle évaluation.

Les fonds propres consolidés (total des capitaux propres) de AEDIFICA dans ses comptes arrêtés au 31 mars 2008 s'élèvent 186.526.000 € (part du groupe) soit 42,04 € par action AEDIFICA (hors actions propres). Au 31 mars 2008, la « net asset value » de la société, ses actifs immobiliers étant valorisés en valeur d'investissement, s'élève à 43,96 € par action.

4.3 Rapport d'échange

A titre indicatif, sur base de la valeur intrinsèque de l'action AEDIFICA au 31 mars 2008 (43,96 €), 50.387 nouvelles actions AEDIFICA seraient attribuées aux actionnaires de FAMIFAMENNE, soit 103,6769 actions AEDIFICA pour chaque action FAMIFAMENNE.

Le rapport d'échange final sera déterminé lors de l'assemblée générale d'AEDIFICA se prononçant sur la scission partielle de FAMIFAMENNE. Chaque actionnaire de FAMIFAMENNE se verra attribuer un nombre d'actions AEDIFICA proportionnellement au nombre d'actions qu'il détient dans FAMIFAMENNE.

En proposant de fixer le rapport d'échange comme indiqué ci-dessus, le conseil d'administration estime rencontrer de manière équilibrée les droits et intérêts tant des actionnaires d'AEDIFICA que ceux de FAMIFAMENNE.

5. Comptabilisation de la scission partielle

La scission partielle sera comptabilisée sur la base de la valeur d'acquisition du patrimoine scindé de FAMIFAMENNE et non en neutralité comptable (cfr. art. 80 a contrario de l'arrêté royal d'exécution du Code des sociétés), notamment parce qu'il ne s'agit pas d'une réorganisation interne et parce que les scissions partielles ne sont pas réalisées sous le régime de neutralité au point de vue de l'impôt des sociétés.

6. Modification des statuts d'AEDIFICA

La réalisation de la scission partielle projetée entraînera une adaptation des clauses des statuts d'AEDIFICA relatives au montant du capital et au nombre d'actions émises.

7. Condition suspensive

La scission partielle n'interviendra qu'à la condition de l'approbation, au plus tard avant la tenue des assemblées générales extraordinaires des actionnaires de chacune des sociétés appelées à se prononcer sur la scission partielle, par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances du projet de statuts modifiés de la société bénéficiaire, conformément à l'article 9 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

Le 12 juin 2008

Pour le conseil d'administration d'AEDIFICA

Stefaan Gielens
Administrateur délégué

Jean Kotarakos
Directeur financier