

AEDIFICA
SOCIETE ANONYME
SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE

AVENUE LOUISE 331 - 333
1050 BRUXELLES

R.P.M. BRUXELLES 0877.248.501

**SCISSION PARTIELLE DE LA SOCIETE ANONYME RESIDENCE DU GOLF AU
PROFIT DE LA SOCIETE AEDIFICA**

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

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En complément du rapport spécial du 22 octobre 2007 établi en application des articles 602 et 730 du Code des sociétés, le conseil d'administration communique les informations suivantes qui ont pour conséquence une modification du rapport d'échange proposé.

1. Description de l'opération – réduction de la valeur conventionnelle du patrimoine scindé transféré à AEDIFICA

1.1. Pour rappel, l'opération consiste en une scission partielle par laquelle la société anonyme RESIDENCE DU GOLF, dont le siège social est établi à 1070 Bruxelles, rue du Sillon, 121, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Bruxelles) sous le numéro 0436.142.286 (ci-après « RESIDENCE DU GOLF »), transférera à la société anonyme AEDIFICA une partie de son patrimoine.

Conformément aux articles 673 et 677 du Code des sociétés :

- RESIDENCE DU GOLF 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 RESIDENCE DU GOLF.

Le Patrimoine Scindé comprend :

- les droits liés au contrat de leasing immobilier conclu avec la société anonyme FENINVEST (TVA BE 0433.227.536) le 15 décembre 1988, modifié le 24 avril 1990 et le 21 février 1991, qui est comptabilisé à l'actif de son bilan sous la rubrique « location-financement et droits similaires », et qui porte sur l'immeuble affecté à usage de maison de repos, dénommée « Résidence du Golf », situé à 1070 Bruxelles, rue du Sillon, 119-121 ;
- la dette relative au contrat de leasing immobilier précité à concurrence de 1.785.120 € (arrêtée au 30 novembre 2007);
- les obligations futures liées au contrat de leasing précité à partir de la scission partielle à intervenir ;
- la dette en compte courant vis-à-vis de la société NEO GEMA SPRL qui présentera à la date de la scission partielle un solde de 400.000 € ;
- la dette en compte courant vis-à-vis de la société MIKANNA SPRL qui présentera à la date de la scission partielle un solde de 400.000 € ;
- l'ensemble des droits et obligations, à dater de la scission partielle à intervenir, liés aux contrats d'entretien et de maintenance de l'immeuble précité.

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.

RESIDENCE DU GOLF supportera l'ensemble des frais, impôts etc. liés à la scission partielle à intervenir et liés à son résultat pour l'exercice en cours, ainsi que les coûts éventuels de dépollution du Patrimoine Scindé qui seraient liés à la scission partielle.

Il est également envisagé que la société FENINVEST se scinde partiellement par transfert à AEDIFICA de l'immeuble « Résidence du Golf » ainsi que de l'ensemble des droits liés au contrat de leasing dont cet immeuble fait l'objet (et des dettes financières à concurrence de 850.482,05 €).

Par l'effet de la présente scission partielle envisagée et de celle envisagée de la société FENINVEST, AEDIFICA détiendra l'ensemble des droits sur l'immeuble « Résidence du Golf » et le contrat de leasing s'éteindra par confusion.

Il est enfin envisagé qu'AEDIFICA consente à la société RESIDENCE DU GOLF un droit d'emphytéose, à partir du 30 novembre 2007, sur l'immeuble pour une durée de 27 ans, avec une option de prolongation de 9 ans, moyennant le paiement de redevances périodiques.

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 à Bruxelles.

1.2. Suite aux négociations intervenues dans le cadre de la constitution, après scission partielle de RESIDENCE DU GOLF, d'un droit d'emphytéose au profit de cette société, la valeur conventionnelle des droits liés au contrat de leasing immobilier faisant partie du patrimoine scindé a été réduite de 12.352.020 € à 7.594.651 €.

La composition du Patrimoine Scindé n'est pas modifiée.

2. Méthodes de valorisation et rapport d'échange proposé

2.1. Méthodes de valorisation du Patrimoine Scindé

Suite aux éléments visés au point 1.2. ci-dessus, la proposition de rapport d'échange des actions est modifiée comme suit :

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 RESIDENCE DU GOLF 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'acquisition du Patrimoine Scindé a été réduite à 5.009.531 € (au lieu de 9.766.900 € comme prévu initialement), se décomposant comme suit :

- Droits (en valeur d'investissement) liés au contrat de leasing immobilier :	7.594.651 €
- Dette liée au contrat de leasing au 30/11/2007 :	- 1.785.120 €
- Autres dettes au 30/11/2007 :	- <u>800.000 €</u>
	5.009.531 €

La nouvelle évaluation conventionnelle 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 23 novembre 2007). La valeur d'investissement des droits immobiliers tient compte de différents paramètres significatifs en la matière, tels le contrat de leasing, l'option d'achat, la localisation du bâtiment, la qualité du locataire, le contrat d'emphytéose susceptible d'être conclu, une comparaison avec les revenus d'immeubles de même nature (qualité et localisation) ainsi que la qualité technique du bâtiment.

2.2. Méthodes de valorisation d'AEDIFICA

La méthode de valorisation d'AEDIFICA n'a pas été modifiée. 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 résulte de la dernière situation comptable trimestrielle consolidée d'AEDIFICA publiée le 16 novembre 2007, sous déduction du dividende à répartir entre les actions au titre de l'exercice clôturé au 30 juin 2007 (soit 1,48 EUR par action) 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 31 octobre 2007 au 29 novembre 2007.

Le nombre final d'actions AEDIFICA qui seront émises sera arrondi à l'unité la plus proche.

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 30 septembre 2007 conformément à l'article 58 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 et s'élèvent à EUR 288.507.000 (« juste valeur » des immeubles de placement). Par ailleurs, aucun élément extérieur n'a eu un impact négatif significatif sur la valeur des actions depuis le 30 septembre 2007.

Les fonds propres consolidés (total des capitaux propres) de AEDIFICA dans sa situation comptable trimestrielle au 30 septembre 2007 s'élèvent à 177.648.000 € soit 41,6 € par action AEDIFICA (hors actions propres). Au 30 septembre 2007, la « net asset value » de la société, ses actifs immobiliers étant valorisés en valeur d'investissement, s'élève à 43,4 € par action.

2.3. Rapport d'échange

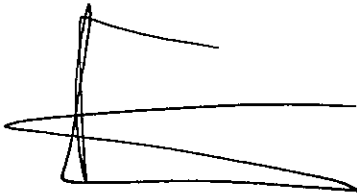
A titre indicatif, sur la base de la moyenne des cours de bourse de l'action AEDIFICA des trente jours précédant le projet de scission partielle du 26 septembre 2007 (l'action AEDIFICA avait une valeur boursière de 41,9986 €) le rapport d'échange entraînerait au total l'attribution aux actionnaires de RESIDENCE DU GOLF de 119.279 nouvelles actions AEDIFICA au lieu de 232.553 nouvelles actions AEDIFICA comme prévus initialement.

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

En proposant de fixer le nouveau 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 RESIDENCE DU GOLF.

Le 28 novembre 2007

Pour le conseil d'administration d'AEDIFICA



Stefaan Gielens
Administrateur délégué



Jean Kotarakos
Directeur financier