

**B S T**

REVISEURS D'ENTREPRISES  
BEDRIJFSREVISOREN

D. SMETS\*  
P. TYTGAT  
L. DILLEY†  
T. GROESSENS  
F. LEPOUTRE

G. DE VOCHT  
V. DUMONT  
O. VERTESEN

**"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 "FENINVEST"



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 - EMAIL: secr@bst-audit.be  
T.V.A./B.T.W. (BE) 0444 708 673 - RPM BRUXELLES/RPR BRUSSEL

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

<b>TABLE DES MATIERES</b>
---------------------------

1	<b>INTRODUCTION</b> .....	2
2	<b>IDENTIFICATION DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE</b> .....	3
3	<b>IDENTIFICATION DE L'OPERATION PROJETEE</b> .....	5
4	<b>SITUATION COMPTABLE INTERMEDIAIRE DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE</b> .....	8
5	<b>DESCRIPTION DE L'APPORT EN NATURE A EFFECTUER</b> .....	9
6	<b>MODE D'EVALUATION ADOPTE</b> .....	10
7	<b>VALEURS AUXQUELLES CONDUIT LE MODE D'EVALUATION ADOPTE</b> .....	11
8	<b>CONDITIONS LIEES A L'APPORT EN NATURE A EFFECTUER</b> .....	12
9	<b>REMUNERATION ATTRIBUEE EN CONTREPARTIE DE L'APPORT EN NATURE A EFFECTUER</b> - .....	13
10	<b>CONCLUSIONS</b> .....	15

**1 INTRODUCTION -**

Nous soussigné, Dirk SMETS, Réviseur d'Entreprises<sup>1</sup> 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"<sup>2</sup>,

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 "FENINVEST", 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.

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

<sup>2</sup> 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 9 octobre 2007, en cours de publication aux Annexes du Moniteur belge.
- 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 28 juin 2007), celui-ci s'élève à 96.921.788,97 EUR, représenté par 4.275.726 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 d'opérations 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 propriétaire, à la date du 30 juin 2007, d'un patrimoine immobilier, à destination majoritairement résidentielle, d'une valeur totale de 246.670.201,00 EUR tel qu'exprimée dans ses comptes annuels au 30 juin 2007 conformément aux règles particulières d'évaluation de la société.

Depuis le 1er juillet 2007, 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 septembre 2007 sera communiquée dans le cadre de l'information trimestrielle dont la publication est prévue le 16 novembre 2007.

**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 "FENINVEST",
- 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 "FENINVEST" :

- avec siège social établi à 1050 BRUXELLES, Avenue Louise, 331 - 333,
- inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0.433.227.536, et
- représentée par
  - Monsieur Philippe AUSTRUY, (administrateur),
  - Monsieur Bertrand MARCOU, (administrateur),
  - Monsieur Marc CHARLES (administrateur), et
  - Monsieur Christophe RENNEBOOG, (administrateur).

Les Conseils d'Administration respectifs des SA "AEDIFICA" et "FENINVEST" ont chacun établi, le 26 septembre 2007, un projet de scission partielle qui a été déposé au Greffe du Tribunal du Commerce de BRUXELLES le 27 septembre 2007.

Le **rapport spécial** du Conseil d'Administration de la SA "AEDIFICA" a été établi le 12 octobre 2007.

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

- a) l'actif composé d'un immeuble affecté à usage de maison de repos dénommée «Résidence du Golf», situé à 1070 BRUXELLES, rue du Sillon, 119-121 et de l'ensemble des droits liés au contrat de leasing immobilier conclu avec la Société Anonyme "RESIDENCE DU GOLF" le 15 décembre 1988, modifié le 24 avril 1990, le 21 février 1991 et par jugement du Tribunal de Commerce du 12 décembre 1999 portant sur l'immeuble «Résidence du Golf» pour une valeur de

2.712.980,00 EUR

- b) le passif composé des dettes financières à plus d'un an tel que reprises dans la situation comptable au 31 août 2007 sous la rubrique #172/3, à concurrence de 850.482,05 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

**1.862.497,95 EUR<sup>3</sup>**

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 hypothécaires 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.

La SA "FENINVEST" 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, ainsi que les coûts éventuels de dépollution du Patrimoine Scindé.

Les actionnaires de la SA "FENINVEST" 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 "FENINVEST" proposent de procéder au transfert des actifs, des passifs ainsi que des droits et engagements de la SA "FENINVEST" résultant de la scission partielle dans les comptes de la

<sup>3</sup> Le conseil d'administration estime qu'il est fort probable que l'assemblée générale du 12 novembre 2007 n'atteigne pas le quorum de présence visé par l'article 736, par. 1er, 1° C.s. et que la scission partielle envisagée intervienne lors de l'assemblée générale extraordinaire prévue le 30 novembre 2007.

Si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, il est prévu d'apporter à la SA "AEDIFICA" :

- a) l'actif composé de l'ensemble des droits liés au contrat de leasing immobilier pour une valeur de 2.768.013,16 EUR
- b) le passif composé des dettes financières à plus d'un an à concurrence de 850.482,05 EUR
- c) l'ensemble des droits et engagements liés aux actifs transférés à la SA "AEDIFICA",

soit un Patrimoine Scindé Apporté" à la SA "AEDIFICA" pour une valeur nette 1.917.531,11 EUR

---

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 Bertrand NERINCX, notaire 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 "FENINVEST", 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 d'AEDIFICA *pro rata temporis* pour la période comprise entre la date de la scission partielle et la fin de l'exercice social en cours, soit le 30 juin 2008. 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 2007/2008 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 2007/2008.

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 "FENINVEST", une seconde opération de scission partielle de la SA "RESIDENCE DU GOLF". Le patrimoine scindé de la SA "RESIDENCE DU GOLF" apporté à la SA "AEDIFICA" comprendra notamment les droits liés au contrat de leasing immobilier conclu avec la SA "FENINVEST", 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.

Pour la SA "AEDIFICA", ces deux opérations sont indissociables. Après réalisation de celles-ci, la SA "AEDIFICA" possèdera la pleine propriété de cet immeuble.

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 "FENINVEST" et seront donc sans effet sur le rapport d'échange proposé.

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 30 juin 2007, et consiste en les comptes annuels consolidés. En notre qualité de commissaire, nous avons délivré sur ceux-ci une attestation sans réserve. Les comptes consolidés au 30 juin 2007 ont été présentés à l'Assemblée Générale des Actionnaires du 9 octobre 2007.

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, 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). La dernière situation comptable consolidée de la SA "AEDIFICA" remonte au 30 juin 2007<sup>4</sup> et consiste par ailleurs en les comptes annuels consolidés de la société pour lesquels, en notre qualité de commissaire, nous avons délivré une attestation sans réserve. La situation comptable intermédiaire au 30 septembre 2007 n'a pas encore été arrêtée par le Conseil d'Administration. Une fois arrêtée, elle fera l'objet d'un communiqué de presse à partir du 16 novembre 2007 dans le cadre de l'information trimestrielle; 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<sup>5</sup>, à savoir soit la moyenne des cours entre les 13 octobre et 11 novembre 2007, si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, soit entre les 31 octobre et 29 novembre 2007 si la scission partielle intervient le 30 novembre 2007.

<sup>4</sup> Au 30 juin 2007, la valeur intrinsèque de l'action en valeur d'investissement était de 43,0 EUR par action. Sur cette base, la valeur intrinsèque après déduction du dividende à répartir s'élève à 41,52 EUR

<sup>5</sup> A titre indicatif, 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 entre le 27 août 2007 et le 25 septembre 2007 (les 30 jours précédant le projet de scission partielle) s'élève à 41,9986 EUR

**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 "FENINVEST" à scinder partiellement, se compose :

- a) un immeuble affecté à usage de maison de repos dénommée «Résidence du Golf», situé à 1070 Bruxelles, rue du Sillon, 119-121,
- b) un ensemble des droits liés au contrat de leasing immobilier conclu avec la Société Anonyme "RESIDENCE DU GOLF" le 15 décembre 1988, modifié le 24 avril 1990, le 21 février 1991 et par jugement du Tribunal de Commerce du 12 décembre 1999 portant sur l'immeuble «Résidence du Golf» : les redevances restant à courir jusqu'à l'expiration du leasing en mai 2011 et la valeur de l'option d'achat consentie à la SA "RESIDENCE DU GOLF", augmentés de la valeur pour la SA "FENINVEST" du contrat d'emphytéose à signer le 1er décembre 2007 avec la SA "RESIDENCE DU GOLF" (pour la période du 1er décembre 2007 à mai 2011),
- c) les dettes financières à plus d'un an tel que reprises dans la situation comptable au 31 août 2007 sous la rubrique #172/3, et
- d) 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.

Suivant ce qui nous a été affirmé, au jour du présent rapport, les biens et actifs immobiliers concernés par l'apport ci-avant décrit ne sont pas quittes et libres. Ils font actuellement l'objet d'inscriptions hypothécaires et/ou de mandats hypothécaires. La levée des inscriptions hypothécaires et autres inscriptions quelconques devrait intervenir préalablement ou concomitamment à l'acte de scission partielle 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 "FENINVEST" 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 "FENINVEST" 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 **1.862.497,95 EUR<sup>6</sup>**.

Conformément à la réglementation applicable aux "SICAFI", une expertise immobilière a été réalisée en date du 10 octobre 2007 diligentée par Monsieur Philippe JANSSENS, agissant pour le compte de la SCRL "STADIM", afin de déterminer la valeur des droits portant sur l'immeuble « Résidence du Golf » compris dans le patrimoine scindé.

La valeur conventionnelle de 2.712.980,00 EUR attribuée aux seuls droits compris dans le patrimoine scindé **n'excède pas la valeur déterminée par l'expert**, pour les droits liés au contrat de leasing immobilier, au 30 novembre 2007, conclu avec la SA "RESIDENCE DU GOLF" et détenus par la SA "FENINVEST" transférés par scission partielle.

Nous avons procédé à l'examen du rapport d'expertise en question et n'avons pas d'observation à formuler.

<sup>6</sup> Si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, l'apport en nature a été évalué conventionnellement par le Conseil d'Administration de la société bénéficiaire de l'apport en nature et par les apporteurs à **1.917.531,11 EUR**

**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 "FENINVEST", la valeur de

1.862.497,95 EUR<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> Si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, le mode d'évaluation aboutit à attribuer aux actionnaires de la SA "FENINVEST", la valeur de 1.917.531,11 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 "FENINVEST" 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.

<b>9 REMUNERATION ATTRIBUEE EN CONTREPARTIE DE L'APPORT EN NATURE A EFFECTUER -</b>
---

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 "FENINVEST", à scinder partiellement, un nombre non encore défini aujourd'hui d'actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, émises à concurrence de 1.862.497,95 EUR<sup>8</sup>. 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 "FENINVEST " 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, 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). La dernière situation comptable consolidée de la SA "AEDIFICA" remonte au 30 juin 2007<sup>9</sup>. La situation comptable intermédiaire au 30 septembre 2007 n'a pas encore été arrêtée par le Conseil d'Administration. Une fois arrêtée, elle fera l'objet d'un communiqué de presse à partir du 16 novembre 2007 dans le cadre de l'information trimestrielle; 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<sup>10</sup>, à savoir soit la moyenne des cours entre le 13 octobre 2007 et le 11 novembre 2007 si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, soit entre le 31 octobre 2007 et le 29 novembre 2007 si la scission partielle intervient le 30 novembre 2007.

8	Si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport en nature s'élève à	1.917.531,11 EUR
9	Au 30 juin 2007, la valeur intrinsèque de l'action en valeur d'investissement était de 43,0 EUR par action. Sur cette base, la valeur intrinsèque après déduction du dividende à répartir s'élève à	41,52 EUR
10	A titre indicatif, 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 entre le 27 août 2007 et le 25 septembre 2007 (les 30 jours précédant le projet de scission partielle) s'élève à	41,9986 EUR

---

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 "FENINVEST" 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 "FENINVEST" 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 d'AEDIFICA *prorata temporis* pour la période comprise entre la date de la scission partielle et la fin de l'exercice social en cours, soit le 30 juin 2008. 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 2007/2008 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 2007/2008.

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 "FENINVEST" correspondra à la valeur de l'apport en nature (le Patrimoine Scindé Apporté) qu'il est envisagé d'effectuer, savoir 1.862.497,95 EUR<sup>11</sup>.

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").

---

<sup>11</sup> Si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, le mode d'évaluation aboutit à attribuer aux actionnaires de la SA "FENINVEST", la valeur de 1.917.531,11 EUR

**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" du patrimoine issu de l'opération de scission partielle de la Société Anonyme "FENINVEST", avec siège social est établi à 1050 BRUXELLES, Avenue Louise, 331 - 333;

2. la description de l'apport en nature provenant de l'opération de scission partielle de la SA "FENINVEST", pour un montant de 1.862.497,95 EUR<sup>12</sup>, 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 Société Anonyme "FENINVEST".

4. la valeur à laquelle conduit cette évaluation, savoir 1.862.497,95 EUR<sup>13</sup>, correspond exactement à la valeur monétaire des actions nouvelles, sans désignation de valeur nominale, émises à concurrence de 1.862.497,95 EUR<sup>14</sup>. Ces actions nouvelles qu'il est envisagé d'émettre en rémunération de l'apport en nature ci-avant décrit aux actionnaires de la SA "FENINVEST" 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

<sup>12</sup> Si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, l'apport en nature a été évalué conventionnellement par le Conseil d'Administration de la société bénéficiaire de l'apport en nature et par les apporteurs à 1.917.531,11 EUR

<sup>13</sup> Si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, la valeur à laquelle conduit cette évaluation s'élève à 1.917.531,11 EUR

<sup>14</sup> Si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, la valeur monétaire des actions nouvelles, s'élève à 1.917.531,11 EUR


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 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, 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). La dernière situation comptable consolidée de la SA "AEDIFICA" remonte au 30 juin 2007<sup>15</sup>. La situation comptable intermédiaire au 30 septembre 2007 n'a pas encore été arrêtée par le Conseil d'Administration. Une fois arrêtée, elle fera l'objet d'un communiqué de presse à partir du 16 novembre 2007 dans le cadre de l'information trimestrielle; 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<sup>16</sup>, à savoir soit la moyenne des cours entre le 13 octobre 2007 et le 11 novembre 2007 si la scission partielle intervient le 12 novembre 2007, soit entre le 31 octobre 2007 et le 29 novembre 2007 si la scission partielle intervient le 30 novembre 2007.

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 22 octobre 2007.

P.P.  P.TYTCAS

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

<sup>15</sup> Au 30 juin 2007, la valeur intrinsèque de l'action en valeur d'investissement était de 43,0 EUR par action. Sur cette base, la valeur intrinsèque après déduction du dividende à répartir s'élève à 41,52 EUR

<sup>16</sup> A titre indicatif, 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 entre le 27 août 2007 et le 25 septembre 2007 (les 30 jours précédant le projet de scission partielle) s'élève à 41,9986 EUR