

CARLINVEST
Société anonyme

Avenue des Sapins, 44
1390 Grez-Doiceau

R.P.M. Nivelles
N° entreprise 0434.532.680

AEDIFICA

Société anonyme – Sicaf Immobilière
publique de droit belge
Avenue Louise 331-333
1050 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0877.248.501

**PROJET DE SCISSION PARTIELLE DE LA SOCIETE
ANONYME CARLINVEST AU PROFIT DE LA SOCIETE
ANONYME AEDIFICA ETABLI EN APPLICATION DE
L'ARTICLE 728 DU CODE DES SOCIETES**

Les conseils d'administration de la société anonyme AEDIFICA (ci-après dénommée « AEDIFICA » ou la « société bénéficiaire ») et de la société anonyme CARLINVEST (ci-après dénommée « CARLINVEST » ou la « société scindée partiellement ») ont décidé de commun accord d'établir et de soumettre le présent projet de scission partielle à leur assemblée générale des actionnaires et ce, conformément aux dispositions de l'article 728 du Code des sociétés.

I. DESCRIPTION DE L'OPÉRATION DE SCISSION PARTIELLE

Les sociétés concernées envisagent de réaliser une scission partielle, conformément aux articles 677 et 728 du Code des sociétés, par laquelle la société anonyme CARLINVEST transfèrera, sans dissolution et sans cesser d'exister, à la société anonyme AEDIFICA, une partie de son patrimoine, activement et passivement, en contrepartie de l'émission, par AEDIFICA, d'actions qui seront directement attribuées aux actionnaires de CARLINVEST.

II. MENTIONS PRÉVUES A L'ARTICLE 728 DU CODE DES SOCIÉTÉS

1. FORME, DÉNOMINATION, OBJET ET SIÈGE SOCIAL DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES (ARTICLE 728, ALINÉA 2, 1° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

1.1. LA SOCIÉTÉ SCINDÉE PARTIELLEMENT

a) La société qui se scinde partiellement est la société anonyme de droit belge « CARLINVEST », dont le siège social est établi à 1390 Grez-Doiceau, avenue des Sapins, 44. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Nivelles) sous le numéro 0434.532.680 et identifiée à la TVA sous le numéro 0434.532.680.

Cette société a été constituée le 3 juin 1988 suivant procès-verbal dressé par Maître Philippe Jentges, notaire résidant à Wavre, publié aux Annexes du Moniteur belge du 1^{er} juillet suivant, sous le numéro 880701-0032.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par Maître Frédéric Jentges, notaire résidant à Wavre, le 17 février 2006, publié aux Annexes du Moniteur belge du 28 mars suivant, sous le numéro 2006-03-28/0056375.

Le capital social de la société s'élève à 496.000 € et est représenté par 1.200 actions (dont 600 actions de type A et 600 actions de type B), sans désignation de valeur nominale, représentant chacune un mille deux centième de l'avoir social.

b) Aux termes de l'article 3 de ses statuts, son objet social est décrit comme suit :

« ARTICLE 3 : OBJET

La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger :

a) la réalisation de toutes opérations d'investissements mobiliers et immobiliers, pour son compte propre ou pour compte de tiers, ainsi que toutes les opérations relatives à la gestion du patrimoine et du portefeuille ainsi créé;

b) l'assistance et la réalisation de travaux et d'études pour ;compte de tous tiers, dans toutes les matières se rapportant directement ou indirectement à l'organisation et à la gestion, à savoir les matières administratives, sociales, commerciales, fiscales, comptables, juridiques ou autres

Elle peut à cet effet acheter, vendre, échanger, céder et gérer toutes valeurs mobilières, actions, parts sociales, obligations, fonds d'état, tous biens et droits mobiliers et immobiliers; elle peut prendre des participations sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés et entreprises existantes ou à créer.

La société peut agir en qualité de mandataire pour réaliser des missions confiées par des tiers dans les limites de son objet social.

Elle peut réaliser tous actes ou opérations, mobilières et immobilières, financières ou commerciales se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou de nature à le favoriser.

Elle peut notamment s'intéresser par toutes voies, dans les entreprises ou sociétés ayant un objet similaire, analogue ou connexe au sien.

La société a le pouvoir de donner toutes garanties hypothécaires ou autres se porter aval, caution réelle ou personnelle ou affectante hypothécaire, pour couvrir

les engagements de tiers notamment les sociétés de groupe ou toutes personnes physiques, ou morales agréées par elle. »

1.2. LA SOCIÉTÉ BENEFICIAIRE

a) La société bénéficiaire de la scission partielle est la société anonyme de droit belge AEDIFICA, Société d'Investissement Immobilière Publique à Capital Fixe de droit belge, en abrégé "SICAFI", dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 331-333. Elle est inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0877.248.501 et identifiée à la TVA sous le numéro 0877.248.501.

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 conformément à l'article 33 de la loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte reçu le 7 novembre 2005 par Maître Bertrand NERINCX, notaire résidant à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur belge du 23 novembre suivant, sous les numéros 20051123/0168051 et 20051123/0168061.

Ses statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et, pour la dernière fois, suivant acte reçu par Maître Catherine Gillardin, notaire résidant à Bruxelles, le 30 décembre 2009, publié aux Annexes du Moniteur belge du 20 janvier 2010, sous le numéro 2010-01-20 / 0009888.

Le capital social de la société s'élève à 114.343.817,92 € et est représenté par 4.708.157 actions, sans désignation de valeur nominale.

Les actions AEDIFICA sont cotées sur EURONEXT Brussels.

b) Aux termes de l'article 3 de ses statuts, son objet social est décrit comme suit :

« ARTICLE 3 – OBJET

La société a pour objet principal le placement collectif de moyens financiers du public en biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'arrêté royal du dix avril mil neuf cent nonante-cinq précité.

En conséquence à titre principal, la société investit en biens immobiliers, à savoir les immeubles tels que définis par l'article 517 et suivants du Code civil, les droits réels sur des immeubles, les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières liées, les droits d'option sur des immeubles, les parts d'autres organismes de placement en biens immobiliers inscrits à la liste prévue par la loi du vingt juillet deux mille quatre précitée ou de titres de toute autre société ayant une activité équivalente en vertu des législations étrangères, les certificats immobiliers, les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement immobilière à la société, ainsi que tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par

la loi susdite ou tout arrêté d'exécution ou toutes autres activités qui seraient autorisées par la réglementation applicable à la société.

La société peut également procéder à toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens immobiliers tels que décrits ci-avant et accomplir tous actes qui se rapportent aux biens immobiliers tels que l'achat, la transformation, l'aménagement, la location, la location meublée, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la mise sous régime de co-propriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, mais dans le respect de la réglementation applicable au sicafs immobilières et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. La société ne peut agir comme promoteur immobilier. La société peut également donner en location-financement des biens immobiliers, avec ou sans option d'achat.

A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en titres autres que ceux décrits ci-dessus et détenir des liquidités. Ces placements seront diversifiés de façon à assurer une répartition adéquate du risque. Ces placements seront également effectués conformément aux critères définis par les arrêtés royaux d'exécution de la loi du vingt juillet deux mille quatre précitée, et notamment l'arrêté royal du quatre mars deux mille cinq relatif à certains organismes de placement collectifs publics. Dans l'hypothèse où la société détiendrait pareils titres, la détention de ces titres devra être compatible avec la poursuite, à court ou moyen terme de la politique de placement de la société et lesdits titres devront en outre être inscrits à la cote d'une bourse de valeurs d'un Etat membre de l'Union Européenne ou négociables sur un marché réglementé d'un Etat membre de l'Union Européenne de fonctionnement régulier, reconnu et ouvert au public dont la liquidité est assurée. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire susceptibles d'être aisément mobilisés. La société peut effectuer le prêt de titres dans les conditions permises par la loi du vingt juillet deux mille quatre précitée et par ses arrêtés royaux d'exécution.»

2. DESCRIPTION ET RÉPARTITION PRECISES DES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE ACTIF ET PASSIF À TRANSFÉRER À LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE DE LA SCISSION PARTIELLE (ARTICLE 728, ALINÉA 2, 9° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

2.1. CARLINVEST transférera, dans le cadre de sa scission partielle, la pleine propriété d'un terrain sis Venelle du Bois de la Pierre, 20 à 1300 Wavre, d'une superficie de 11.104 m², sur une partie duquel une villa a été érigée (parcelles cadastrales 4^{ème} division, Section « D/3 », n° 524r (pie) et 522n). Ce terrain est adjacent à la maison de repos appartenant à la société anonyme BOIS DE LA PIERRE et est grevé d'une servitude de passage perpétuelle et gratuite, pour piétons et véhicules, d'une largeur de six mètres, ainsi qu'une servitude en sous-sol pour tous les raccordements (eau, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, égouts, ...) au bénéfice de la société BOIS DE LA PIERRE.

Le terrain visé ci-dessus est dénommé ci-après le « Patrimoine Scindé ».

Le Patrimoine Scindé a été évalué le 13 avril 2010 par un expert conformément à l'article 59, § 1^{er}, de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. La valeur d'acquisition de du Patrimoine Scindé prise en compte par AEDIFICA dans le cadre de la scission partielle envisagée n'excède pas la valeur d'expertise, qui sera, le cas échéant, actualisée si la scission partielle intervient plus de 3 mois après l'évaluation visée ci-avant.

2.2. La valeur comptable au 31 mars 2010 du Patrimoine Scindé se présente comme suit :

- Terrain	20.451,22 €
- Bâtiment	101.941,24 €
- Aménagements et abords	8.708,67 €
- Installations	18.139,14 €
- Valeur nette comptable :	149.240,27 €

2.3. Aucun litige ni contrat d'assurance ou autre relatif au Patrimoine Scindé n'est transféré.

2.4. Aucun passif n'est transféré.

Ainsi, CARLINVEST supportera seule toutes les obligations, dettes et autres engagements, actuels ou futurs.

CARLINVEST 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, les droits d'enregistrement et le précompte mobilier) etc., liés à la présente scission partielle et liés à son résultat pour l'exercice en cours.

3. LE RAPPORT D'ÉCHANGE (ARTICLE 728, ALINÉA 2, 2^o)

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

a) 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 fixée à 2.200.000 €.

Le Patrimoine Scindé de CARLINVEST sera transféré à AEDIFICA. Ce transfert interviendra moyennant l'attribution aux actionnaires de CARLINVEST d'actions AEDIFICA nouvellement émises. Aucune soulte ne sera attribuée.

b) 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 à intervenir, à savoir la quote-part de la « net asset value » de la société, ses actifs immobiliers étant valorisés en juste valeur, telle qu'elle résultera de la dernière situation comptable trimestrielle consolidée d'AEDIFICA publiée avant la date de la scission partielle à intervenir et
- la valeur boursière de l'action AEDIFICA calculée sur la base de la moyenne des jours de cotation (cours de clôture sur Euronext Brussels) repris au cours de la période de trente jours précédant l'assemblée générale des actionnaires d'AEDIFICA approuvant la scission partielle.

La valeur intrinsèque de l'action AEDIFICA au 31 mars 2010, laquelle prend en compte une évaluation des biens de la société par son expert immobilier ne remontant pas à plus de trois mois au sens de l'article 58 AR/SICAFI, sera publiée le 18 mai 2010.

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

d) Cette méthode de valorisation est la plus appropriée eu égard à l'objet social des sociétés concernées et à la composition de leur patrimoine (actifs immobiliers).

Les autres méthodes d'évaluation sont soit inapplicables, soit non pertinentes.

3.2. A titre indicatif, compte tenu du fait que la valeur intrinsèque de l'action AEDIFICA calculée au 31 décembre 2009 (36,09 €) est inférieure au cours de bourse moyen d'AEDIFICA sur la période de 30 jours du 3 mars au 1^{er} avril 2010 (40,36 €), le rapport d'échange, calculé sur base du cours de bourse, serait de 45,42451 nouvelles actions AEDIFICA en échange de chaque action CARLINVEST. En conséquence, 54.509 nouvelles actions AEDIFICA seraient attribuées aux actionnaires de CARLINVEST.

Le rapport d'échange final sera déterminé lors de l'assemblée générale d'AEDIFICA se prononçant sur la scission partielle de CARLINVEST.

3.3. Lors de l'assemblée générale des actionnaires d'AEDIFICA délibérant sur la scission partielle envisagée, l'expert immobilier sera appelé à confirmer, le cas échéant, que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers d'AEDIFICA et de l'immeuble appartenant à CARLINVEST n'exigent pas une nouvelle évaluation conformément aux articles 58, al. 2 et 59 par. 1^{er}, al. 2 AR/SICAFI.

4. MODALITES DE REMISE DES ACTIONS DE LA SOCIETE BENEFICIAIRE (ARTICLE 728, ALINÉA 2, 3° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Les nouvelles actions émises par AEDIFICA à l'occasion de la scission partielle seront remises aux actionnaires de CARLINVEST en fonction du pourcentage de leur participation dans CARLINVEST.

Ces nouvelles actions AEDIFICA seront entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Ces actions resteront nominatives jusqu'à la mise en paiement du coupon relatif à l'exercice en cours se clôturant le 30 juin 2010 (soit jusqu'en octobre 2010).

Les représentants d'AEDIFICA inscriront dans le registre des actions nominatives d'AEDIFICA l'identité des nouveaux actionnaires, le nombre de leurs actions et la date de leur création.

5. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES ACTIONS DONNENT LE DROIT DE PARTICIPER AUX BÉNÉFICES (ARTICLE 728, ALINÉA 2, 4° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Les actions nouvelles à émettre par AEDIFICA prendront part aux résultats et donneront droit aux dividendes de l'exercice, prorata temporis, à partir de la date de la scission partielle.

Les actions nouvelles seront admises à la cote sur Euronext Brussels à partir du détachement du coupon relatif à l'exercice en cours se clôturant le 30 juin 2010.

6. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ SCINDÉE PARTIELLEMENT RELATIVES AU PATRIMOINE SCINDÉ SONT CONSIDÉRÉES D'UN POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE (ART. 728, ALINÉA 2, 5° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

6.1. D'un point de vue comptable, la scission partielle prendra effet à la date de l'assemblée générale extraordinaire d'AEDIFICA approuvant la scission partielle, sans effet rétroactif.

6.2. D'un point de vue comptable, le patrimoine scindé sera intégré dans les comptes sociaux d'AEDIFICA, conformément aux normes IFRS (IAS 40) en vigueur, à la date de la scission partielle, sans rétroactivité.

7. DROITS ASSURÉS PAR LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ SCINDÉE PARTIELLEMENT AYANT DES DROITS SPÉCIAUX ET AUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE DES ACTIONS OU LES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD (ARTICLE 728, ALINÉA 2, 6° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Toutes les actions d'AEDIFICA sont des actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale, et sans distinction de catégorie. AEDIFICA n'a par ailleurs émis aucun autre titre que ces actions ordinaires.

CARLINVEST a émis des actions de « type A » et des actions de « type B ».

Il est prévu que des nouvelles actions émises par AEDIFICA soient remises aux actionnaires de type A et de type B de CARLINVEST soient, sans distinction de catégories. Les actions de type A et de type B de CARLINVEST subsisteront sans modification de leurs droits respectifs.

Il ne sera donc attribué aucun droit spécial par AEDIFICA aux actionnaires de CARLINVEST.

8. EMOLUMENTS PARTICULIERS ATTRIBUÉS LE CAS ÉCHÉANT AUX COMMISSAIRES CHARGÉS DE LA RÉDACTION DU RAPPORT PRÉVU À L'ARTICLE 731 DU CODE DES SOCIÉTÉS (ARTICLE 728, ALINÉA 2, 7° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

La tâche d'établir, pour AEDIFICA, les rapports visés aux articles 602 et 731 du Code des sociétés est confiée au commissaire d'AEDIFICA :

- Monsieur Dirk Smets, reviseur d'entreprises, associé de BST REVISEURS D'ENTREPRISES S.C.P.R.L., dont les bureaux sont situés à 1050 Bruxelles, 88/16 rue Gachard,

La rémunération respective du commissaire, fixée d'un commun accord avec le conseil d'administration d'AEDIFICA s'élève à 2.500 € (comprenant notamment l'établissement du rapport spécial sur le projet de scission partielle et le rapport spécial sur l'apport en nature).

CARLINVEST a décidé de ne pas établir de rapport spécial conformément à l'article 734 du Code des sociétés.

9. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À LA SCISSION (ARTICLE 728, ALINÉA 2, 8° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Aucun avantage particulier ne sera accordé dans le cadre de la scission partielle aux administrateurs de la société scindée partiellement, ni aux administrateurs de la société bénéficiaire.

III. OPÉRATIONS CONCOMITANTES

AEDIFICA envisage de réaliser le jour de la scission partielle de CARLINVEST, l'absorption des sociétés IMMO RESIDENCE DU PLATEAU SA, WEGODIT, DE EDELWEIS NV et 35 INVEST SA.

Ces absorptions seront valorisées de manière similaire à la scission partielle de CARLINVEST et n'auront donc pas d'impact sur le rapport d'échange.

Par ailleurs, il est prévu que la présente scission partielle intervienne concomitamment à l'acquisition, par AEDIFICA, des actions de la société anonyme BOIS DE LA PIERRE, laquelle détient notamment la pleine propriété d'un terrain d'une superficie de 7.222 m² sis Venelle du Bois de la Pierre à 1300 Wavre (parcelle cadastrale 4^{ème} division, Section « D3 », n° 524r (pie)) et la maison de repos construite sur ledit terrain.

IV. RÉGIME FISCAL DE LA SCISSION PARTIELLE

La scission partielle à intervenir sera régie par les articles 210, par. 1er, 1^obis, 211, par. 1er, al. 3 et 216, al. 1, 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 par. 1er, al. 1er du Code des impôts sur les revenus.

La scission partielle à intervenir sera réalisée sous le bénéfice de l'exonération visée à l'article 122-1, 4^o du Code des droits d'enregistrement.

L'opération n'est pas soumise à la TVA.

V. MENTIONS COMPLÉMENTAIRES

Le présent projet sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés, qui se tiendra le vendredi 11 juin 2010 ou, en cas de carence, le mercredi 30 juin 2010 ou à toute autre date à laquelle elle serait fixée, soit au moins six semaines à partir du dépôt du présent projet de scission partielle aux greffes des tribunaux de commerce de Bruxelles et de Nivelles et ce, conformément aux dispositions de l'article 728 du Code des sociétés.

Les sociétés donnent pouvoir à Madame Anne Calicis ou à Me Charlotte T'sjoen ou Me Benoît Nibelle, dont le cabinet est établi à 1170 Bruxelles, 150 chaussée de La Hulpe, avec pouvoir d'agir séparément et de subdélégation, en vue d'effectuer ce dépôt, ainsi que la publication aux Annexes du Moniteur belge d'une mention de ce dépôt, conformément à l'article 75, dernier alinéa, du Code des sociétés.

VI. 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.

Fait à Bruxelles, le 19 avril 2010, en quatre exemplaires, un pour chaque société et deux pour les greffes des tribunaux de commerce compétents.

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ANONYME CARLINVEST

Nom : Francis Carlhian
Fonction : Administrateur délégué

Nom : Charles Schrader
Fonction : Administrateur

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ ANONYME AEDIFICA

Nom : Stefaan Gielens
Fonction : Administrateur délégué

Nom : Jean Kotarakos
Fonction : Administrateur