

**AEDIFICA  
SOCIETE ANONYME  
SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE**

**AVENUE LOUISE 331 - 333  
1050 BRUXELLES**

**R.P.M. BRUXELLES  
N° ENTREPRISE 0877.248.501**

**SCISSION PARTIELLE  
DE LA SOCIETE ANONYME CARLINVEST  
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'expliquer 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 de droit belge CARLINVEST dont le siège social est situé à 1390 Grez-Doiceau, 44 avenue des Sapins, inscrite au registre des personnes morales de Nivelles sous le numéro d'entreprise 0434.532.680 (ci-après « CARLINVEST »), transférera à la société anonyme AEDIFICA une partie de son patrimoine.

Conformément aux articles 673 et 677 du Code des sociétés :

- CARLINVEST transférera à AEDIFICA une partie de son patrimoine (ci-après le Patrimoine Scindé ») définis ci-après,
- sans liquidation et sans cesser d'exister,

- moyennant l'attribution aux actionnaires de CARLINVEST de nouvelles actions ordinaires émises par AEDIFICA, sans soulte en espèces.

Les conseils d'administration de chaque société concernée se sont engagés à faire tout ce qui est en leur pouvoir en vue de réaliser ladite scission partielle qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de chaque société. Le projet de scission partielle préparé conformément à l'article 728 du Code des sociétés a été déposé le 29 avril 2010 aux greffes des tribunaux de commerce de Bruxelles et de Nivelles.

AEDIFICA envisage de réaliser le jour de la scission partielle de CARLINVEST, l'absorption des sociétés IMMO RESIDENCE DU PLATEAU, WEGODIT NV, DE EDELWEIS NV et 35 INVEST SA, ainsi que les scissions partielles des sociétés HOTEL ECU, EBURON, EUROTEL et CARBON HOTEL.

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

### **2.1. 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<sup>er</sup> 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) Le Patrimoine Scindé**

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 m<sup>2</sup>, sur une partie duquel une villa a été érigée (parcelles cadastrales 4<sup>ème</sup> division, Section « D/3 », n° 524r (pie) et 522n), évalué conventionnellement à 2.200.000 €. 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 bien immobilier composant le Patrimoine Scindé a été évalué le 13 avril 2010 par un expert conformément à l'article 59, § 1<sup>er</sup>, de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicas immobilières. La valeur d'acquisition de du Patrimoine Scindé prise en compte par AEDIFICA dans le cadre de la scission partielle envisagée n'excèdera pas cette valeur d'expertise qui sera, le cas échéant, actualisée si la scission partielle intervient plus de 3 mois après l'évaluation visée ci-avant. Lors de l'assemblée générale des actionnaires délibérant sur la scission partielle envisagée, l'expert immobilier sera appelé à confirmer que la situation économique générale et l'état de l'immeuble appartenant à CARLINVEST et transféré à AEDIFICA n'exigent pas une nouvelle évaluation conformément à l'article 59 par. 1<sup>er</sup>, al. 2 AR/SICAFI.

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 :	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">149.240,27 €</span>

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

Aucun passif ou dette 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.

## **2.2. LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE DE LA SCISSION PARTIELLE**

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 « SICAF immobilière publique de droit belge », dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 331-333. Elle est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0877.248.501 et identifiée à la TVA sous le numéro 0877.248.501.

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.

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.

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.

Les valeurs des immeubles détenus directement ou indirectement par AEDIFICA ont été actualisées par les experts d'AEDIFICA à la date du 31 décembre 2009 conformément à l'article 58 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 et s'élèvent à 359.956.000 € (« juste valeur » des immeubles de placement y compris les projets en développement). Une nouvelle évaluation immobilière par l'expert interviendra au 31 mars 2010 et sera publiée le 18 mai 2010. Elle intégrera les acquisitions intervenues au cours des mois de janvier, février et mars 2010. Lors de l'assemblée générale des actionnaires délibérant sur la fusion par absorption envisagée, l'expert immobilier sera appelé à confirmer, le cas échéant, que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers d'AEDIFICA n'exigent pas une nouvelle évaluation conformément à l'article 58, al. 2 AR/SICAFI.

Les fonds propres consolidés (total des capitaux propres) de AEDIFICA dans ses comptes au 31 décembre 2009 s'élèvent à 169.826.000 € (part du groupe). Au 31 décembre 2009, la « net asset value » de la société, ses actifs immobiliers étant valorisés en juste valeur, s'élève à 36,09 € par action.

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

3.1 Comme mentionné ci-dessus, le Patrimoine Scindé comprend un terrain adjacent à une maison de repos appartenant à la société BOIS DE LA PIERRE dont AEDIFICA envisage d'acquérir les actions. Ce terrain fera ultérieurement l'objet d'un développement immobilier par AEDIFICA.

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).

L'absorption à intervenir lui permettra d'accroître sa présence dans la province du Brabant wallon.

La scission partielle 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 les autres actifs immobiliers d'AEDIFICA 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, 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.
- 3.4 Les actions nouvelles à émettre par AEDIFICA prendront part aux résultats et donneront droit aux dividendes distribués relatifs à l'exercice en cours pro rata 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 relatif à l'exercice en cours se clôturant le 30 juin 2010.
- 3.5 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.

- 3.6 Aucun avantage spécial ne sera accordé aux administrateurs de CARLINVEST, ni aux administrateurs de AEDIFICA.
- 3.7 La scission partielle à intervenir sera régie par les articles 210, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>bis, 211, § 1<sup>er</sup>, al. 3 et 216, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>bis 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<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup> 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<sup>o</sup> du Code des droits d'enregistrement.

L'opération n'est pas soumise à 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.

Il n'y aura pas de dilution des actionnaires actuels d'AEDIFICA par rapport à la valeur intrinsèque de l'action. Il n'y aura pas non plus de dilution des dividendes futurs d'AEDIFICA compte tenu du rendement global généré par l'ensemble des opérations (acquisition des actions de BOIS DE LA PIERRE et transfert, dans le cadre de la présente scission partielle, du terrain adjacent détenu par CARLINVEST) et compte tenu du rendement escompté par le développement du terrain.

#### **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 sera déterminée sur les bases décrites ci-après.

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 soultte ne sera attribuée.

L'évaluation des biens immobiliers composant le Patrimoine Scindé, prise en compte pour déterminer le rapport d'échange a été confortée par l'expert STADIM SCRL (rapport du 13 avril 2010). La valeur d'investissement des biens immobiliers tient compte de différents paramètres significatifs en la matière, tels la localisation du terrain, les développements potentiels susceptibles d'être réalisés et une comparaison avec des terrains similaires (qualité et localisation).

Le conseil d'administration estime qu'il est fort probable que l'assemblée générale extraordinaire du 11 juin 2010 n'atteigne pas le quorum de présence visé par l'article 712, § 1er, 1° du Code des sociétés et que la scission partielle envisagée intervienne lors de l'assemblée générale extraordinaire prévue le 30 juin 2010.

## **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 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.

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 des sociétés concernées et à la composition de leur patrimoine (actifs immobiliers).

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

## **4.3 Rapport d'échange**

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<sup>er</sup> 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.

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 CARLINVEST.

**5. Rapport du commissaire d'AEDIFICA**

Le commissaire d'AEDIFICA a établi, conformément à l'article 602 du Code des sociétés, un rapport portant notamment sur la description des apports en nature et sur les modes d'évaluation adoptés.

Le conseil d'administration a pris connaissance de ce rapport et confirme qu'il ne s'écarte pas des conclusions dudit rapport.

**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. Conditions suspensives**

La scission partielle n'interviendra que si AEDIFICA acquiert, au plus tard le 30 juin 2010, les actions de la société BOIS DE LA PIERRE (propriétaire de la maison de repos adjacente au terrain faisant partie du Patrimoine Scindé) et si le due diligence juridique, fiscal et financier portant sur CARLINVEST et BOIS DE LA PIERRE, ainsi que sur leurs actifs s'avère satisfaisant.

La scission partielle est également proposée sous 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 7 mai 2010

Pour le conseil d'administration d'AEDIFICA

---

Stefaan Gielens  
Administrateur délégué

---

Jean Kotarakos  
Administrateur