



Volet B

**Copie qui sera publiée aux annexes du Moniteur belge  
après dépôt de l'acte au greffe**

Réservé  
au  
Moniteur  
belge

DEPÔT AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE BRUXELLES, LE .....

29 -05- 2008

LE GREFFIER

Greffe

N° d'entreprise : 0877.248.501

Dénomination

(en entier) : **AEDIFICA**

Forme juridique : Société anonyme - Sicaf Immobilière publique de droit belge

Siège : Avenue Louise 331-333, 1050 Bruxelles

Objet de l'acte : **Dépôt d'un projet de scission partielle**

Dépôt du projet de scission partielle de la société anonyme FAMIFAMENNE au profit de la société anonyme AEDIFICA établi en application de l'article 728 du Code des sociétés.

Mentionner sur la dernière page du Volet B : Au recto : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers  
Au verso : Nom et signature

LE GÉNÉRALISTE  
29-05-2008

FAMIFAMENNE  
Société anonyme

Rue du Château 44  
5564 Wanlin

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

R.P.M. Dinant  
0475.400.760

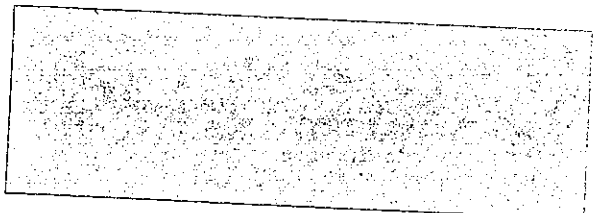
R.P.M. Bruxelles  
TVA BE 0877.248.501

**PROJET DE SCISSION PARTIELLE DE LA SOCIETE ANONYME FAMIFAMENNE 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 FAMIFAMENNE (ci-après dénommée « FAMIFAMENNE » 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 FAMIFAMENNE transfèrera, sans dissolution et sans cesser d'exister, à la société anonyme AEDIFICA, une partie de son patrimoine en contrepartie de l'émission, par AEDIFICA, d'actions qui seront directement attribuées aux actionnaires de FAMIFAMENNE.



## 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 FAMIFAMENNE, dont le siège social est établi à 5564 Wanlin, rue du Château, 44. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Dinant) sous le numéro 0475.400.760.

Cette société 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.

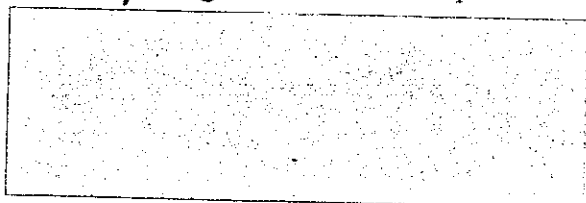
b) Aux termes de l'article 3 de ses statuts, son objet social est décrit comme suit :

*« Objet social : l'installation la gestion et l'exploitation de homes pour personnes âgées. Elle peut accomplir toutes opérations généralement quelconques, commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières, se rapportant directement ou indirectement à son objet. La société peut s'intéresser par toutes voies, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe, ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise, à lui procurer des matières premières ou à faciliter l'écoulement de ses produits ».*

#### **1.2. LA SOCIÉTÉ BÉNÉFICIAIRE**

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 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 .

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

Les actions AEDIFICA sont cotées sur l'EUROLIST BY 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 inscrites 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. FAMIFAMENNE** transférera, dans le cadre de sa scission partielle, les éléments suivants:

- a) Le terrain et le bâtiment (en l'état) à usage de maison de repos, dénommée « Les Charmes de Famenne » (ci-après dénommés « l'Immeuble »), situés à 5560 Mesnil-Saint-Blaise, rue du Tchaurnia, 2, dont la valeur d'acquisition est estimée à 4.015.000 €,
- b) Des dettes pour un montant de 1.800.000 €. Tous les droits et obligations liés aux contrats relatifs à la construction du bâtiment visé ci-dessus (tels les contrats d'entreprise et contrat d'architecte) seront également transférés.

Les éléments visés ci-dessus sont dénommés ci-après le "Patrimoine Scindé".

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, § 1<sup>er</sup> 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 2.4. ci-après) n'excédera 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 décembre 2007 du Patrimoine Scindé se présente comme suit :

- Terrain et bâtiment :	845.561 €
- Dettes :	1.800.000 €
- Valeur nette comptable :	<span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">- 954.439 €</span>

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

2.4. Aucun passif, autre que celui visé aux points 2.1.b) ci-dessus, n'est transféré.

Ainsi, FAMIFAMENNE supportera seule toutes les obligations, dettes et autres engagements, actuels ou futurs, autres que ceux visés à l'alinéa 1<sup>er</sup> ci-dessus.

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 présente scission partielle 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.

### **3. LE RAPPORT D'ÉCHANGE (ARTICLE 728, ALINÉA 2, 2<sup>o</sup>)**

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'investissement du Patrimoine Scindé a été fixée à 2.215.000 €.

Le Patrimoine Scindé de FAMIFAMENNE sera transféré à AEDIFICA. Ce transfert interviendra moyennant l'attribution aux actionnaires de FAMIFAMENNE 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 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 2008 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.

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).

3.2. À titre indicatif, sur base de la valeur intrinsèque de l'action AEDIFICA au 31 mars 2008 (43,96 €), 50.387 nouvelles actions AEDIFICA seront 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.

#### **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 FAMIFAMENNE en fonction du pourcentage de leur participation dans FAMIFAMENNE.

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 n° 2.

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 en cours, prorata temporis, à partir de la date de la scission partielle.

Les actions nouvelles seront admises à la cote sur Eurolist by Euronext Brussels à partir du détachement du coupon 3 relatif au dividende de l'exercice 2008-2009.

**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, la scission partielle sera réalisée sur la base de la valeur d'acquisition du Patrimoine Scindé 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 la scission partielle n'est pas réalisée sous le régime de neutralité au point de vue de l'impôt des sociétés.

**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 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.

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

**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 les rapports visés à l'article 731 du Code des sociétés est confiée au réviseur désigné par FAMIFAMENNE :

- Monsieur Léon Lafontaine, réviseur d'entreprises, associé de LAFONTAINE DETILLEUX & CIE S.C.P.R.L., dont les bureaux sont situés à 5101 Erpent, chaussée de Marche, 585

ainsi qu'au commissaire d'AEDIFICA :

- Monsieur Dirk Smets, réviseur 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 réviseur et du commissaire, fixée d'un commun accord avec les conseils d'administration respectifs, s'élève :

- pour FAMIFAMENNE à 6.000 € (comprenant notamment l'établissement du rapport sur le projet de scission partielle) ;
- pour AEDIFICA à 2.500 € (comprenant notamment l'établissement du rapport sur le projet de scission partielle).

**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.

**10. OPÉRATIONS CONCOMITANTES**

Le conseil d'administration d'AEDIFICA envisage de proposer à l'assemblée générale d'AEDIFICA de réaliser, le jour de la présente scission partielle et avant celle-ci, le transfert par voie de scission partielle d'une partie du patrimoine de la société anonyme ROUIMMO.

Cette opération sera valorisée de la même manière que la scission partielle de FAMIFAMENNE et elle n'aura donc pas d'impact sur le présent rapport d'échange.

**III. RÉGIME FISCAL DE LA SCISSION PARTIELLE**

La scission partielle à intervenir sera régie par les articles 210, par. 1er, 1°bis, 211, par. 1er, al. 3 et 216, al. 1, 1°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 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° 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.

La société scindée partiellement n'est pas assujettie à la TVA.

**IV. MENTIONS COMPLÉMENTAIRES**

Le présent projet sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés, qui se tiendra le 11 juillet 2008, ou en cas de carence, le 30 juillet 2008 ou à toute autre date à laquelle elle serait fixée, soit plus de six semaines à partir du dépôt du présent projet de scission partielle au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles ainsi qu'au greffe du tribunal de commerce de Dinant et ce, conformément à l'article 728 du Code des sociétés.

Les sociétés FAMIFAMENNE et AEDIFICA donnent pouvoir à Pierre Lüttgens, Wendy Meykens, Hannelore De Ly, Filip Van Acoleyen employés du cabinet d'avocats Laga, dont le siège social est établi à 1831 Diegem, Berkenlaan, 8 A ou à Me Charlotte T'Sjoen ou Me Benoît Nibelle, avocats, dont le cabinet est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 240, 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.

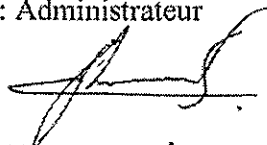
#### **V. CONDITION SUSPENSIVE**

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.

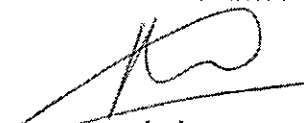
Fait à Bruxelles, le 27 mai 2008, en quatre exemplaires, un pour chaque société et deux pour les greffes des tribunaux de commerce compétents.

**AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIETE ANONYME  
FAMIFAMENNE**

Nom : Sébastien Rouard  
Fonction : Administrateur



Nom : Laurent Rouard  
Fonction : Administrateur délégué



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

~~Nom~~ : Stefaan Gielens  
~~Fonction~~ : Administrateur délégué

Nom : Jean Kotarakos  
Fonction : Chief Financial Officer