

ALCASENA
Société anonyme
Moerstraat 57
2970 's Gravenwezel (Schilde)

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

Registre des personnes morales
Anvers 0467.032.531

Registre des personnes morales Bruxelles
0877.248.501

**PROJET DE SCISSION PARTIELLE ENTRE LES SOCIÉTÉS
ANONYMES AEDIFICA ET ALCASENA ETABLI EN APPLICATION
DE L'ARTICLE 728 DU CODE DES SOCIÉTÉS**

Les conseils d'administration de la société anonyme AEDIFICA (ci-après dénommée « AEDIFICA » ou la « société bénéficiaire ») et de la société anonyme ALCASENA (ci-après dénommée « ALCASENA » ou la « société scindée partiellement ») ont, en date du 23 avril 2007, 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 ALCASENA transférera, 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 ALCASENA.

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 « ALCASENA », dont le siège social est établi à Moerstraat 57, 2970 's Gravenwezel (Schilde). Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales d'Anvers) sous le numéro 0467.032.531.

Cette société a été constituée le 8 octobre 1999 suivant acte reçu par Maître Hans De Decker, notaire à Brasschaat, publié aux Annexes du Moniteur belge du 20 octobre 1999, sous le numéro 991020-484.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Hans De Decker, notaire à Brasschaat, le 13 octobre 2006, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 octobre 2006, sous le numéro 20061027/06164844.

Le capital de la société s'élève à 369.706,45 euros et est représenté par 83.075 actions sans désignation de valeur nominale.

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

«Artikel 3: De vennootschap heeft tot doel:

- *voor eigen rekening het beleggen van vermogen in onroerend goed, effecten, aandelen, schuldvordering en andere vermogensbestanddelen, één en ander in de ruimste zin van het woord;*
- *het aankopen, verkopen, huren en verhuren, ruilen, bouwen en verbouwen, in pandgeven, verkavelen, verfraaien en verbeteren, en in het algemeen alles wat ten goede komt, in de meest ruime zin van het woord, met betrekking tot roerend en onroerend patrimonium; het verwerven, instandhouden, oprichten en vermeerderen van goederen en het verlenen en vestigen van alle mogelijke rechten van genot en gebruik zowel zakelijke als persoonlijke*
- *alsook het oprichten, besturen, financieren van, het deelnemen in, het samenwerken met het verlenen van diensten aan en het stellen van zekerheid in welke vorm ook voor verplichtingen van andere (rechts-) personen en ondernemingen.*

De vennootschap zal zowel in België als in buitenland in het algemeen alle commerciële, financiële, industriële, roerende en onroerende handelingen mogen verrichten, in rechtstreeks of onrechtstreeks, geheel of gedeeltelijk verband met haar doel of die van aard zouden zijn de verwezenlijking ervan te vergemakkelijken of uit te breiden, dit zowel in binnen- als in het buitenland. Zij mag door alle middelen zoals inbreng, fusie, opslorping, deelname of anderszins belangen nemen in zaken, ondernemingen of vennootschappen met identiek, analoog of samenhangend doel, of die van aard zijn de ontwikkeling van haar onderneming te bevorderen, haar grondstoffen te bezorgen of de afzet van haar producten in de hand te werken, zelfs met hen te fusioneren.

Voorafgaande opsomming is enkel verklarend en niet beperkend en dient in de meest uitgebreide zin te worden geïnterpreteerd.

De vennootschap mag zich voor derden borg stellen of aval verlenen, voorschotten of kredieten toestaan, hypothecaire en andere waarborgen verstrekken.

De vennootschap mag bestuursfuncties uitoefenen in andere vennootschappen.»

La traduction libre de l'objet en français est comme suit:

« Article 3 : La société a pour objet :

- *pour son propre compte le placement de fonds dans des biens immobiliers, de valeurs, d'actions, de créances et autres éléments d'actifs, l'un et l'autre au sens le plus large du terme ;*
- *l'achat, la vente, la location et la prise de location, l'échange, la construction et la transformation, la mise en gage et le lotissement, l'embellissement et l'amélioration, et en général tout ce qui est de l'intérêt d'un bien, au sens le plus large du terme, en rapport avec le patrimoine mobilier et immobilier ; l'acquisition, le maintien, le fait d'ériger et étendre des biens et l'octroi et l'établissement de tous les droits possibles*

de jouissance et d'utilisation aussi bien sur le plan des affaires que sur le plan personnel.

- *ainsi que la constitution, la gestion, le financement de, la participation dans, la collaboration par l'octroi de services à et l'octroi de sûreté sous quelque forme que ce soit pour des obligations des autres personnes (morales) et entreprises.*

La société pourra réaliser aussi bien en Belgique qu'à l'étranger en général toutes opérations commerciales, financières, industrielles, mobilières ou immobilières, directement ou indirectement, en tout ou en partie en rapport avec son objet ou qui seraient de nature à favoriser le développement de ce dernier ou à l'étendre, aussi bien en Belgique qu'à l'étranger. Elle peut prendre par tous moyens comme l'apport, la fusion, l'absorption, la participation ou autres intérêts dans des affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, analogue ou cohérent, ou qui sont de nature à promouvoir le développement de son entreprise, à procurer sa matière première ou à aider la vente de ses produits, même à fusionner avec eux.

La précédente énumération est seulement déclarative et non pas limitée et doit être interprétée dans le sens le plus détaillé.

La société peut se porter caution pour des tiers ou accorder son aval, octroyer des prêts ou crédits, procurer des hypothèques et autres garanties.

La société peut exercer des fonctions de gestion dans d'autres sociétés. »

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 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 à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Bruxelles) 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 à capital fixe conformément à l'article 4 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

Cette société a été constituée aux termes d'un acte reçu le 7 novembre 2005 par Maître Bertrand Nerinx, 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 Bertrand Nerinx, notaire à Bruxelles, le 17 avril 2007, en cours de publication aux Annexes du Moniteur belge.

Le capital de la société s'élève à 91.217.660,97 euros et est représenté par 3.864.328 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 copropriété, 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. ALCASENA transférera dans le cadre de sa scission partielle les éléments suivants:

- a) Les immeubles suivants :
 - a. Maison de repos Ennea, située à 9100 Sint-Niklaas, Lepelhoekstraat 19,
 - b. Maison de repos Kasteelhof, située à 9200 Dendermonde, Gentse Steenweg 289,
 - c. Maison de repos Wielant, située à 8570 Anzegem/Ingooigem, Schellebellestraat 8.

Ces immeubles sont affectés à usage de maisons de repos.

- b) Les meubles appartenant à ALCASENA situés dans les immeubles visés au point a) ci-dessus.
- c) L'ensemble des droits et obligations, à dater de la scission partielle à intervenir, liés aux baux et/ou contrats d'emphytéose consentis sur les immeubles visés au point a) ci-dessus.
- d) L'ensemble des droits et obligations, à dater de la scission partielle à intervenir, liés aux contrats d'entretien et de maintenance des immeubles.

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

2.2. A la date du 31 décembre 2006, la valeur comptable du Patrimoine Scindé se présentait comme suit :

- Terrains :		682.021,25
o Ennea	310.000,00	
o Kasteelhof	205.032,73	
o Wielant	166.988,52	
- Bâtiments :		4.543.288,00
o Ennea	980.800,00	
o Kasteelhof	1.281.928,23	
o Wielant	2.280.559,77	
- Installations et équipements :		918.134,20
o Ennea	75.000,00	
o Kasteelhof	235.534,20	
o Wielant	607.600,00	
- TOTAL		6.143.443,45

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

2.4. Aucun passif, autre que ceux visés aux points 2.1.c) et d) ci-dessus, n'est transféré.

Ainsi, ALCASENA supportera seule toutes les obligations, dettes et autres engagements, actuels ou futurs, autres que les obligations visées à l'alinéa 1^{er} ci-dessus.

ALCASENA supportera notamment seule l'ensemble des frais, impôts (en ce compris l'impôt des sociétés et le précompte mobilier), etc. liés à la présente scission partielle.

2.5. La société ALCASENA supportera les coûts éventuels de dépollution du Patrimoine Scindé.

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

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 d'acquisition du Patrimoine Scindé a été fixée à 15.400.000 EUR.

Le Patrimoine Scindé de ALCASENA sera transféré à AEDIFICA. Ce transfert interviendra moyennant l'attribution aux actionnaires de ALCASENA d'actions AEDIFICA nouvellement émises à concurrence de 15.000.000 € ainsi que le paiement d'une soulte en espèces à concurrence de 400.000 EUR.

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 au 31 mars 2007, à savoir la quote-part des capitaux propres tels qu'ils résultent de la situation comptable consolidée d'AEDIFICA arrêtée au 31 mars 2007, 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) Le nombre final d'actions AEDIFICA qui seront émises sera arrondi à l'unité la plus proche.

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. A titre indicatif, sur base de la moyenne des cours de bourse de l'action AEDIFICA des trente jours précédant le présent projet de scission partielle, l'action AEDIFICA a une valeur de 46,67...EUR, ce qui entraînerait l'attribution aux actionnaires d'ALCASENA de321.392..... nouvelles actions AEDIFICA pour chaque action ALCASENA.

Le rapport d'échange final sera déterminé lors de l'assemblée générale d'AEDIFICA se prononçant sur la scission partielle d'ALCASENA, pour tenir compte de la valeur de l'action AEDIFICA à la date de la scission partielle.

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 ALCASENA en fonction du pourcentage de leur participation dans ALCASENA.

Ces nouvelles actions AEDIFICA seront entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale.

A la date de la scission partielle, les délégués à la gestion journalière de AEDIFICA inscriront dans le registre des actions nominatives de AEDIFICA l'identité des nouveaux actionnaires, le nombre de leurs actions et la date de leur création. Cette inscription sera signée par les délégués à la gestion journalière de AEDIFICA, ainsi que par les actionnaires de ALCASENA.

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 à partir du 1^{er} juillet 2007.

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 de AEDIFICA approuvant la scission partielle, sans effet rétroactif.

Le Patrimoine Scindé sera donc transféré à AEDIFICA à la date de la scission partielle.

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 ALCASENA et de AEDIFICA sont des actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale, et sans distinction de catégorie. ALCASENA 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 ALCASENA.

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 ALCASENA:

- DUPONT, KOEVOETS & C^o Réviseurs d'entreprises, société civile ayant empruntée la forme d'une SCRL dont le siège social est établi à 1150 Bruxelles, Bovenberg 124, représentée par Monsieur Thierry Dupont,

ainsi qu'au commissaire de 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 réviseur et du commissaire, fixée d'un commun accord avec les conseils d'administration respectifs, s'élève :

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

III. 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 en exonération de TVA conformément aux articles 11 et 18, § 3 du Code de la TVA et en exonération de droits d'enregistrement conformément à l'article 122-1, 4^o du Code des droits d'enregistrement, sous réserve de l'application des droits d'enregistrement au taux de 10% sur la soulte en espèces de 400.000 € qui seront supportés par AEDIFICA.

IV. MENTIONS COMPLÉMENTAIRES

Le présent projet sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés, qui se tiendra le 8 juin 2007, ou en cas de carence, le 28 juin 2007 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 d'Anvers, et ce, conformément à l'article 728 du Code des sociétés.

Les sociétés ALCASENA et AEDIFICA donnent pouvoir aux avocats et employés (Pierre Lüttgens, Wendy Meykens, Hannelore De Ly, Filip Van Acoleyen) du cabinet d'avocats Laga, dont le siège social est établi à Berkenlaan 8 A, 1831 Diegem, 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. CONDITIONS SUSPENSIVES

La scission partielle est soumise à la réalisation des conditions suspensives cumulatives suivantes :

- l'approbation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances du projet de statuts modifiés de AEDIFICA, conformément à l'article 9 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 ;
- la réception des attestations OVAM conformément au Décret du 22 février 1995 relatif à l'assainissement du sol, qui confirment que les terrains compris dans le Patrimoine Scindé ne sont pas repris dans la liste des sols pollués ou, s'ils sont repris dans cette liste, qu'aucune mesure d'assainissement n'est requise pour ces terrains.

Ces conditions suspensives doivent être remplies au plus tard avant la tenue des assemblées générales extraordinaires des actionnaires de chacune des sociétés appelées à se prononcer sur la scission partielle.

Fait à Bruxelles, le 23 avril 2007, 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 ALCASENA

Nom : Paul Braeckmans
Fonction : Administrateur délégué

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

Nom : Stefaan Gielens
Fonction : Administrateur délégué

Nom : Adeline Simont
Fonction : Administrateur