

**FENINVEST**  
Société anonyme

Avenue Louise 331-333  
1050 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles  
TVA BE 0433.227.536

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

R.P.M. Bruxelles  
TVA BE 0877.248.501

**PROJET DE SCISSION PARTIELLE DE LA SOCIETE  
ANONYME FENINVEST 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 FENINVEST (ci-après dénommée « FENINVEST » 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 FENINVEST 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 FENINVEST.

## 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 « FENINVEST », 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 0433.227.536 et identifiée à la TVA sous le numéro 433.227.536.

Cette société a été constituée le 28 janvier 1988 suivant acte reçu par Maître Paul Poot, notaire résidant à Anderlecht, publié aux Annexes du Moniteur belge du 19 février 1988, sous le numéro 19880219/191.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant procès-verbal dressé par Maître Bertrand Nerinx, notaire résidant à Bruxelles, le 31 mars 2003, publié aux Annexes du Moniteur belge du 4 juin 2003, sous le numéro 20030604/03061983.

Le capital de la société s'élève à 198.314,82 euros et est représenté par 8.000 actions , sans désignation de valeur nominale, dont 1.500 actions au porteur et 6.500 actions nominatives.

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

*« La société a pour objet : la promotion immobilière, le leasing immobilier, la gestion et la gérance d'immeuble, la vente, l'achat, l'échange, la location d'immeubles, la constitution d'emphytéoses et tout ce qui se rattache directement ou indirectement à ces opérations immobilières.*

*La société pourra s'intéresser par toutes voies, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés existantes ou à créer, en Belgique ou à l'étranger.*

*Elle pourra participer à toutes opérations financières, industrielles ou commerciales et se porter caution ou aval. La société pourra également prendre des participations dans toutes sociétés ou entreprises ; elle pourra absorber ou fusionner avec toutes autres sociétés ayant un objet similaire ou connexe au sien.*

*Elle pourra tant en Belgique qu'à l'étranger, faire toutes opérations mobilières, immobilières, financières, commerciales et industrielles se rapportant directement ou indirectement à son objet social. »*

## 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 877.248.501.

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 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 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, notaire résidant à Bruxelles, et à l'intervention de Maître Marc Sledsens, notaire résidant à Braasschaat, le 28 juin 2007, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 juillet suivant, sous les numéros 20070727/0112704 et 20070727/0112680.

Le capital de la société s'élève à 96.921.788,97 € et est représenté par 4.275.726 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 PRÉCISES 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. FENINVEST transférera dans le cadre de sa scission partielle les éléments suivants:

- a) L'immeuble affecté à usage de maison de repos dénommée « Résidence du Golf », situé à 1070 Bruxelles, rue du Sillon, 119-121,
- b) L'ensemble des droits liés au contrat de leasing immobilier portant sur l'immeuble « Résidence du Golf » conclu avec la société RESIDENCE DU GOLF,
- c) Les dettes financières à plus d'un an à concurrence de 850.482,05 EUR.

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

2.2. A titre indicatif, la valeur comptable projetée au 30 novembre 2007, basée sur les comptes arrêtés au 31 août 2007, du Patrimoine Scindé se présentera comme suit :

- Droits immobiliers regroupés sous les comptes de créance relative au contrat de leasing immobilier :	
o Créance à plus d'un an : 1.583.973 EUR	
o Créance à un an au plus : 201.147 EUR	
	1.785.120 EUR
- Option d'achat :	0 EUR
- Dettes financières à plus d'un an :	850.482 EUR
- Valeur comptable nette	<b>934.638 EUR</b>

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.c) ci-dessus, n'est transféré.

Ainsi, FENINVEST 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.

FENINVEST supportera notamment seule l'ensemble des frais, impôts (en ce compris l'impôt des sociétés, le précompte mobilier, la taxe sur la valeur ajoutée et les droits d'enregistrement), etc. liés à la présente scission partielle et liés à son résultat pour l'exercice en cours, ainsi que les coûts éventuels de dépollution du Patrimoine Scindé qui seraient liés à la présente opération.

- 2.5. L'immeuble « Résidence du Golf » visé au point 2.1. ci-dessus fait l'objet d'un contrat de leasing au profit de la société anonyme RESIDENCE DU GOLF.

Il est envisagé que la société anonyme RESIDENCE DU GOLF se scinde partiellement par transfert à AEDIFICA de ses droits et obligations en vertu du contrat de leasing.

Par l'effet de la présente scission partielle et de celle envisagée de la société RESIDENCE DU GOLF, qui interviendra le même jour, AEDIFICA détiendra la pleine propriété de l'immeuble « Résidence du Golf » et le contrat de leasing s'éteindra par confusion.

La valeur d'acquisition cumulée des droits liés à l'immeuble « Résidence du Golf » transférés par les sociétés FENINVEST et RESIDENCE DU GOLF n'excède pas sa valeur d'expertise établie en date du 13 septembre 2007.

- 2.6. Les créances corrélatives au contrat de leasing visées au point 2.2. ci-dessus et transférées à AEDIFICA dans le cadre de la scission partielle de FENINVEST sont le pendant des dettes de leasing transférées également à AEDIFICA dans le cadre de la scission partielle de la société RESIDENCE DU GOLF.

### **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 nette d'acquisition du Patrimoine Scindé a été fixée à 1.862.498 EUR.

La valeur des droits immobiliers faisant partie du Patrimoine Scindé a été calculée en prenant en considération la valeur en pleine propriété de l'immeuble « Résidence du Golf », puis en déduisant la valeur des droits liés au leasing transférés à AEDIFICA par la société RESIDENCE DU GOLF.

Le Patrimoine Scindé de FENINVEST sera transféré à AEDIFICA. Ce transfert interviendra moyennant l'attribution aux actionnaires de FENINVEST d'actions AEDIFICA nouvellement émises. Aucune soufite 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 envisagée, 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, 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) 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 10 octobre 2007 au 8 novembre 2007 si la scission partielle intervient le 9 novembre 2007 (première assemblée générale extraordinaire d'AEDIFICA). Si l'assemblée générale du 9 novembre 2007 est une assemblée de carence, le calcul se fera sur base des trente jours précédant la seconde assemblée générale d'AEDIFICA prévue le 30 novembre 2007, à savoir du 31 octobre 2007 au 29 novembre 2007.

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 41,9986, excédant la valeur intrinsèque de l'action AEDIFICA au 30<sup>④</sup> septembre 2007 de  $43 - 1,48 = 41,52$  EUR, ce qui entraînerait l'attribution aux actionnaires de FENINVEST de 44.347 nouvelles actions AEDIFICA pour chaque action FENINVEST.

@ Juin

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

**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 FENINVEST en fonction du pourcentage de leur participation dans FENINVEST.

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 ne donneront pas droit au dividende relatif à l'exercice clôturé au 30 juin 2007 (coupon n° 1).

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

**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 FENINVEST :

- Charles de Montpellier d'Annevoie, réviseur d'entreprises, associé-gérant de la SCPRL DE MONTPELLIER, dont les bureaux sont situés à 5000 Namur, 14 avenue de la Vecquée,

ainsi qu'au commissaire de 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 FENINVEST à 3.000 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°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 de FENINVEST.

**IV. MENTIONS COMPLÉMENTAIRES**

Le présent projet sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés, qui se tiendra le 9 novembre 2007, ou en cas de carence, le 30 novembre 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, et ce, conformément à l'article 728 du Code des sociétés.

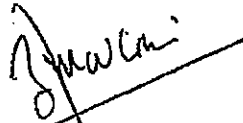
Les sociétés FENINVEST et AEDIFICA donnent pouvoir à Pierre Lüttgens, Wendy Meykens, Hannelore De Ly, Filip Van Acoleyen employés du cabinet d'avocats Laga, dont le siège social est établi à Berkenlaan 8 A, 1831 Diegem, avec pouvoir d'agir séparément et de subdélégation, en vue d'effectuer ce dépôt, 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. 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 26 septembre 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 SOCIÉTÉ ANONYME FENINVEST**



\_\_\_\_\_  
Nom : Bertrand Marcou  
Fonction : Mandataire spécial

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

\_\_\_\_\_  
Nom : Stefaan Gielens  
Fonction : Administrateur délégué

\_\_\_\_\_  
Nom : Jean Kotarakos  
Fonction : Chief Financial Officer