

IMMO CHEVEUX D'ARGENT
Société anonyme

Avenue Louise 331-333
1050 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0849.065.348

DÉPOSÉ AU COMITÉ DU TRIBUNAL DE COMMERCE
DE BRUXELLES LE

25 AVR. 2013
AEDIFICA

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

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0877.248.501

S. D'HONDT
Afg. griffier
Greffier délé.

**PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION ENTRE LA SOCIETE
ANONYME AEDIFICA ET LA SOCIETE ANONYME IMMO
CHEVEUX D'ARGENT ETABLI EN APPLICATION DE
L'ARTICLE 719 DU CODE DES SOCIETES**

Le conseil d'administration de la société anonyme AEDIFICA (ci-après dénommée « AEDIFICA » ou « la société absorbante ») et le conseil d'administration de la société anonyme IMMO CHEVEUX D'ARGENT (ci-après dénommée « IMMO CHEVEUX D'ARGENT » ou « la société absorbée ») ont décidé de commun accord d'établir le présent projet de fusion conformément aux dispositions de l'article 719 du Code des sociétés.

I. DESCRIPTION DE LA FUSION PAR ABSORPTION

Il est envisagé qu'AEDIFICA absorbe IMMO CHEVEUX D'ARGENT dans le cadre d'une opération assimilée à une fusion par absorption, conformément à l'article 676, 1° du Code des sociétés, cette opération ayant pour effet le transfert, par suite d'une dissolution sans liquidation d'IMMO CHEVEUX D'ARGENT, de l'intégralité du patrimoine de cette société, activement et passivement, à AEDIFICA qui est déjà titulaire de toutes les actions d'IMMO CHEVEUX D'ARGENT.

II. MENTIONS PRÉVUES A L'ARTICLE 719 DU CODE DES SOCIÉTÉS

1. FORME, DÉNOMINATION, OBJET ET SIÈGE SOCIAL DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES **(ARTICLE 719, ALINÉA 2, 1° DU CODE DES SOCIÉTÉS)**

1.1. LA SOCIÉTÉ A ABSORBER : IMMO CHEVEUX D'ARGENT

a) La société absorbée est la société anonyme de droit belge IMMO CHEVEUX D'ARGENT, dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, 331-333 avenue Louise. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Bruxelles) sous le numéro 0849.065.348 et n'est pas assujettie à la TVA.

Cette société a été constituée le 21 septembre 2012 par acte passé devant le notaire Marc Sledsens, notaire de résidence à Antwerpen. L'acte de constitution a été publié aux annexes du Moniteur belge du 8 octobre 2012 sous le numéro 2012-10-08/165716. Ses statuts ont été modifiés pour la dernière fois, suivant acte reçu par Maître Catherine Gillardin, notaire résidant à Bruxelles, le 20 décembre 2012, publié aux Annexes du Moniteur belge du 31 janvier 2013 sous le numéro 2013-01-31/0018144.

Le capital social s'élève à 744.150 € et est représenté par 1.210 actions sans mention de valeur nominale. Ce capital est intégralement libéré.

b) Aux termes de l'article 3 des statuts, l'objet social de la société est le suivant :

« Artikel 3.

De vennootschap heeft tot doel, zowel in als buiten België, zowel voor eigen rekening als voor rekening van anderen :

- (a) Alle onroerende verrichtingen, namelijk: het huren, verhuren, aan- en verkopen van alle onroerende goederen, het uitvoeren van alle verkavelingen en bouwwerken, alle verrichtingen welke eigen zijn aan de landbouw- en hoveniersbedrijven, alle beheer van onroerende goederen;*
- (b) het optreden als bouwpromotor: het ontwikkelen en laten bouwen van alle onroerende goederen in de ruimste zin van het woord; het mede-oprichten, inrichten, bouwen en verbouwen voor zover er de vereiste attesten voorhanden en/of aanwezig zijn;*
- (c) het uitbaten van een adviesbureau met onder meer marktstudie en aanverwanten;*
- (d) het verlenen van adviezen, zowel op financieel, economisch, commercieel en administratief gebied, de organisatie van bedrijven, alsmede het beheer en de vertegenwoordiging van bedrijven.*

Dit alles in de meest uitgebreide zijn genomen.

De vennootschap mag, in België en in het buitenland, alle industriële, handels- en financiële verrichtingen verwezenlijken die rechtstreeks of onrechtstreeks haar onderneming kunnen uitbreiden of bevorderen. Zij mag alle roerende en onroerende goederen verwerven, zelfs als deze noch rechtstreeks noch onrechtstreeks verband houden met het doel van de vennootschap.

Zij kan kredieten en leningen aangaan en toestaan, zich voor derden borg stellen door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak. Zij kan, op welke wijze ook, belangen (door middel van inschrijving, deelname of verkrijging van aandelen) nemen in alle verenigingen, ondernemingen of vennootschappen die eenzelfde,

gelijkaardig of verwant doel nastreven of die haar onderneming kunnen bevorderen of de afzet van haar producten of diensten kunnen vergemakkelijken.

Zij kan de functies van bestuurder, zaavoerder, directeur of vereffenaar in andere vennootschappen waarnemen en alle andere diensten ten behoeve van derden leveren.

De vennootschap zal geen activiteiten verrichten waarvoor een vergunning vereist is zonder deze vergunning eerst te hebben verkregen. »

Traduction libre

« Article 3.

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, pour son compte ou pour compte de tiers :

(a) Toute opération immobilière: donner en location, prendre en location, acheter et vendre tous biens immobiliers, la réalisation de lotissements et constructions, toutes opérations propres à une entreprise agricole ou d'aménagement paysager, toute gestion de biens immobiliers.

(b) Toute intervention en qualité de promoteur: le développement et la construction de biens immobiliers dans le sens le plus large du mot; la co-crédation, l'aménagement et la rénovation, à condition que les attestations nécessaires soient disponibles et présentes.;

(c) L'exploitation d'un bureau d'études en matière d'études de marché et études similaires ;

(d) La fourniture de conseils, tant en matière financière, économique, commerciale et administrative, l'organisation de sociétés, et la gestion et la représentation d'entreprises.

Tout ceci dans le sens le plus large du mot.

La société peut faire, tant en Belgique qu'à l'étranger, tous actes et opérations industrielles, commerciales ou financières, pouvant directement ou indirectement amener le développement de son entreprise ou en faciliter la réalisation. Elle peut acquérir tous les biens mobiliers ou immobiliers, même si ceux-ci ne se rattachent pas directement ou indirectement à son objet social.

Elle peut prêter, emprunter, hypothéquer, mettre en gage y-compris son fonds de commerce en faveur de tiers.

Elle peut également s'intéresser (par voie de souscription, de participation, d'achat d'actions) dans toutes sociétés, entreprises ou associations existantes ou à créer, dont l'objet est identique, analogue, similaire ou connexe à tout ou partie de celui de la présente société, ou qui peuvent promouvoir son entreprise ou faciliter la commercialisation de ses produits et services.

Elle peut exercer des fonctions d'administrateur, gérant, directeur ou liquidateur dans d'autres sociétés et prêter tous autres services en faveur de tiers.

La société n'exercera aucune activité pour laquelle une autorisation est requise sans avoir préalablement obtenu cette autorisation. »

1.2. LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE : AEDIFICA

a) La société absorbante est la société anonyme de droit belge AEDIFICA, société d'investissement à capital fixe immobilière publique, en abrégé « sicaif 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 TVA BE 877.248.501.

AEDIFICA a été agréée le 8 décembre 2005 par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en tant que sicaif publique.

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 20051123/05168051 et 20051123/05168061.

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 7 décembre 2012, publié aux Annexes du Moniteur belge du 20 mars 2013 sous les numéros 2013-03-20/0045101 et 0045102.

Le capital social de la société s'élève à 254.278.949,91 € et est représenté par 9.891.853 actions, sans désignation de valeur nominale.

Les actions AEDIFICA sont cotées sur NYSE 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 7, alinéa 1^{er}, 5^o de la Loi et de l'article 2, 20^o de l'Arrêté Royal.

En conséquence à titre principal, la société investit en biens immobiliers, à savoir :

- *les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil,*
- *les droits réels sur des immeubles,*
- *les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières qu'elle contrôle exclusivement ou conjointement,*
- *les droits d'option sur des biens immobiliers,*
- *les actions de sicafi publique ou de sicafi institutionnelle, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci,*
- *les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre Etat membre de l'Espace économique européen et inscrits à la liste visée à l'article 129 de la Loi, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques,*
- *les certificats immobiliers visés à l'article 5, §4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,*
- *les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la sicafi ou conférant d'autres droits d'usage analogues,*
- *tous autres biens, parts ou droits qui seraient définis comme biens immobiliers par la Loi ou l'Arrêté Royal 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 le 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 aux sicafi et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social. La société ne peut agir comme promoteur immobilier.

A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en titres autres que ceux décrits ci-dessus, pour autant que ceux-ci soient négociables sur un marché réglementé. Elle peut détenir des liquidités sous la forme de dépôts à vue ou à terme ou de tous instruments du marché monétaire.

La société peut en outre effectuer des opérations de prêt d'instruments financiers et des opérations sur des instruments de couverture, pour autant que ces derniers visent exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public. »

2. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE SONT CONSIDÉRÉES D'UN POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE (ART. 719, ALINÉA 2, 2° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

2.1. Le patrimoine absorbé sera intégré dans les comptes sociaux d'AEDIFICA, conformément aux normes IFRS en vigueur (IAS 40 et IFRS 3, point 2, b), avec effet au 20 décembre 2012, date de la prise de contrôle de IMMO CHEVEUX D'ARGENT par AEDIFICA.

2.2. La fusion par absorption se fera donc sur la base des comptes d'IMMO CHEVEUX D'ARGENT arrêtés au 20 décembre 2012.

Conformément à l'article 704 du Code des sociétés, les comptes d'IMMO CHEVEUX D'ARGENT pour la période comprise entre le 21 septembre 2012 (date de début de son exercice comptable en cours) et le 20 décembre 2012 seront établis par le conseil d'administration d'IMMO CHEVEUX D'ARGENT et seront soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale ordinaire d'AEDIFICA.

3. DROITS ASSURÉS PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE QUI ONT DES DROITS SPÉCIAUX AINSI QU'AUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE LES ACTIONS, OU LES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD (ARTICLE 719, ALINÉA 2, 3° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Toutes les actions de la société à absorber sont des actions ordinaires.

Il ne sera donc attribué aucun droit spécial par la société absorbante aux actionnaires de la société à absorber.

4. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIÉTÉS APPELÉES A FUSIONNER (ARTICLE 719, ALINÉA 2, 4° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Aucun avantage particulier ne sera accordé dans le cadre de la fusion aux administrateurs de la société à absorber, ni aux administrateurs de la société absorbante.

III. PRÉCISIONS QUANT AU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ A ABSORBER

IMMO CHEVEUX D'ARGENT est seule propriétaire d'une maison de repos avec et sur terrain, le tout grevé d'un droit d'emphytéose, située à 4845 Jalhay, avenue F. Jérôme 38, cadastrée ouy ayant cadastrée Jalhay, 2^{ème} Division, Section C, numéros 602, 603, 604/A, 593/B, 599/A, 600, 601, 587/B, 586/B, 605/G, 605/H, 606/X et 506/Z pour une superficie totale de 3ha 90 a 21 ca.

La juste valeur de ce complexe immobilier a été déterminée le 31 mars 2013 par un expert indépendant permettant à la société de disposer d'une évaluation ne remontant pas à plus de quatre mois de la date de l'absorption envisagée conformément à l'article 31, § 4 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi. Il sera demandé que l'expert indépendant confirme que la situation économique générale et l'état du complexe immobilier n'exige pas une nouvelle évaluation. Le complexe immobilier sera intégré dans les comptes d'AEDIFICA à sa juste valeur telle quelle est déterminée par l'expert indépendant dans son évaluation susvisée.

La juste valeur des biens immobiliers détenus par AEDIFICA et ses filiales a été évaluée par ses experts indépendants le 31 décembre 2012 (publié le 19 février 2013) respectivement le 31 mars 2013 (qui sera publié le 14 mai 2013) dans le cadre de l'évaluation trimestrielle (et son actualisation) des biens immobiliers d' AEDIFICA et de ses filiales. Eu égard au fait que le projet de fusion est déposé dans les quatre mois de la dernière évaluation (actualisation), il sera demandé à l'expert indépendant de confirmer, lors de l'assemblée générale des actionnaires d'AEDIFICA délibérant sur la fusion par absorption envisagée, que la situation économique générale et l'état du complexe immobilier n'exige pas une nouvelle évaluation (article 30, al. 3 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010).

La situation comptable au 20 décembre 2012 de la société à absorber se présente comme suit :

IMMO CHEVEUX D'ARGENT		
Situation au 31/03/2013		
ACTIF		
Frais d'établissement		-
Immobilisations Incorporelles		-
Immobilisations corporelles		3.925.948,80
Immobilisations financières		-
Stocks et commandes en cours d'exécution		-
Créances		59.437,50
Placements de trésorerie		-
Valeurs disponibles		872,26
Comptes de régularisation		-
Total de l'actif		3.986.258,56
PASSIF		
Capital		744.150,00
Réserves		-
	Légale	-
	Immunisées	-
	Indisponibles	-
	Disponibles	-
Bénéfice reporté		-7.037,41
Total fonds propres		737.112,59
Provisions pour risques et charges		-
Dettes		3.191.695,41
	Commerciales	2.903,84
	Autres	3.188.791,57
Comptes de régularisation		57.450,56
Total du passif		3.986.258,56

IV. OPÉRATIONS CONCOMITANTES

Le conseil d'administration d'AEDIFICA envisage de proposer à l'assemblée générale des actionnaires d'AEDIFICA, de réaliser, le jour de l'absorption de la société IMMO CHEVEUX D'ARGENT, l'absorption de la société anonyme de droit belge TERINVEST et l'absorption de la société en commandite simple de droit belge KASTEELHOF.

V. RÉGIME FISCAL DE LA FUSION PAR ABSORPTION

La fusion par absorption à intervenir sera régie par les articles 210, par. 1er, 1° bis, 211, par. 1er, al. 6 et 217, 1° 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 fusion par absorption à intervenir sera réalisée en exonération de droits d'enregistrement conformément aux articles 117 et 120, alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement.

La fusion par absorption à intervenir n'est pas soumise à la TVA.

Sous réserve des exonérations prévues par l'arrêté royal du Code des impôts sur les revenus, le précompte mobilier lié à la fusion par absorption sera retenu.

VI. MENTIONS COMPLÉMENTAIRES

Le présent projet de fusion sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés, qui se tiendra au moins six semaines à partir du dépôt du présent projet de fusion au greffe de tribunal de commerce de et ce, conformément aux dispositions de l'article 719, alinéa 2 du Code des sociétés.

Les sociétés donnent pouvoir à Mc Benoît Nibelle ou Me Xavier Gérard ou Me Ingrid Quinet, 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 le dépôt du projet de fusion, ainsi que la publication aux Annexes du Moniteur belge du lien hypertexte du projet de fusion vers le site internet d'AEDIFICA, conformément à l'article 75 du Code des sociétés.

Fait à Bruxelles, le 24 avril 2013, en quatre exemplaires, un pour chaque société et deux pour le greffe du tribunal de commerce compétent.

**AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ ANONYME IMMO
CHEVEUX D'ARGENT**

Nom : Jean Kotarakos

Fonction : Administrateur

Nom : AEDIFICA, représentée par son
représentant permanent, M. Stefaan
Gielens

Fonction : Administrateur délégué

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

Nom : Jean Kotarakos
Fonction : Administrateur

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