

DE EDELWEIS
Société anonyme

Avenue Louise 331-333
1050 Bruxelles

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

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0442.548.741

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0877.248.501

**PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION ENTRE LA SOCIETE
ANONYME AEDIFICA ET LA SOCIETE ANONYME DE
EDELWEIS ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 693 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 DE EDELWEIS (ci-après dénommée « DE EDELWEIS » ou « la société absorbée ») ont, en date du 27 avril 2010, décidé de commun accord d'établir et de soumettre le présent projet de fusion à leurs assemblées générales des actionnaires respectives, et ce, conformément aux dispositions de l'article 693 du Code des sociétés.

I. DESCRIPTION DE LA FUSION

Il est envisagé qu'AEDIFICA absorbe DE EDELWEIS dans le cadre d'une fusion par absorption, conformément à l'article 671 du Code des sociétés, cette opération ayant pour effet le transfert, par suite d'une dissolution sans liquidation de DE EDELWEIS, de l'intégralité du patrimoine de cette société, activement et passivement, à AEDIFICA, moyennant l'attribution aux actionnaires de DE EDELWEIS de nouvelles actions émises par AEDIFICA.

II. MENTIONS PRÉVUES A L'ARTICLE 693 DU CODE DES SOCIÉTÉS

1. FORME, DÉNOMINATION, OBJET ET SIÈGE SOCIAL DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES (ARTICLE 693, ALINÉA 2, 1° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

1.1. LA SOCIÉTÉ A ABSORBER

a) La société à absorber est la société anonyme DE EDELWEIS. Son siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise, 331-333 et elle est inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles sous le numéro 0442.548.741.

Cette société a été constituée suivant acte dressé par Maître Paul Schotte, notaire résidant à Malines, le 16 novembre 1990, publié aux Annexes du Moniteur belge du 5 décembre suivant, sous le numéro 901205-04.

Le capital social de la société s'élève à 315.560,74 € (dont 311.594,44 € sont libérés) et est représenté par 9.538 actions, sans désignation de valeur nominale.

A ce jour AEDIFICA détient 9.528 actions de la société à absorber, ce nombre pouvant changer à la date de la fusion par absorption envisagée.

b) Aux termes de l'article 4 de ses statuts, son objet social est décrit comme suit :

“Artikel vier: Doel

De vennootschap heeft als doel:

De aankoop, verkoop, ruil, verhuring, onderverhuring met of zonder aankoopoptie, het bouwen, afbreken, verbouwen, vrijwaren, verbeteren, onderhoud en behoud van onroerende goederen.

Tot verwezenlijking van dit doel kan de vennootschap alle noodzakelijke materialen, goederen, apparaten en gebruiksvoorwerpen kopen, huren of invoeren. De vennootschap kan ook tot verwezenlijking van het bovenvermeld doel overeenkomsten voorbereiden, opstellen en tekenen, financieringsoperaties uitwerken en in het algemeen, alles doen wat nuttig of nodig is voor het verwezenlijken van bovenstaand doel.

Het beheer van onroerend goed.

Het leveren van alle diensten die kaderen in het doel van de vennootschap.

Zij mag deelnemen in alle zaken en/of ondernemingen die een gelijkaardig of verwant doel nastreven of die de verwezenlijking van het maatschappelijk doel vergemakkelijken.

In de algemene regel mag de vennootschap alle daden stellen zowel van burgerlijke als commerciële aard, roerende, onroerende, industriële of financiële aard, welke rechtstreeks of onrechtstreeks geheel of gedeeltelijk in verband staan met haar maatschappelijk doel.

De vennootschap mag haar onroerend goed met hypotheken bezwaren, zich borg stellen, leningen aangaan, zowel voor zichzelf als voor enige derde, op voorwaarde dat de vennootschap enig belang hierbij heeft.”

« Article 4 : objet (traduction libre)

La société a pour objet:

L'achat, la vente, l'échange, la location, sous-location avec ou sans option d'achat, construction, démolition, transformation, garantie, amélioration, entretien et gestion de tous biens immobiliers.

Afin de réaliser son objet, la société peut acquérir, louer ou importer tous matériaux, biens, appareils et ustensiles nécessaires. La société a également en vue de la réalisation de son objet social, la possibilité de préparer, d'établir et de signer des conventions, de développer des stratégies financières et en général de faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour la réalisation de son objet.

La gestion de biens immobiliers.

La livraison de tous services liés à l'objet de la société.

Elle peut participer à toutes sociétés ou entreprises ayant un objet similaire ou connexe ou qui facilite la réalisation de son objet.

En général la société peut poser tous actes civils et commerciaux, mobiliers ou immobiliers, industriels ou financiers, qui sont directement ou indirectement en rapport avec son objet social.

La société peut hypothéquer ses biens, se porter caution, contracter des emprunts, pour elle-même et pour des tiers, à condition que la société y ait intérêt. »

1.2. LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE

a) La société absorbante 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.

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 les articles 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 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 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 inscrits 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. LE RAPPORT D'ÉCHANGE (ARTICLE 693, ALINÉA 2, 2° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

2.1. La proposition de rapport d'échange des actions sera déterminée lors de la fusion par absorption sur les bases décrites ci-après.

a) L'intégralité des actifs et passifs de DE EDELWEIS sera transférée à AEDIFICA. Ce transfert interviendra uniquement moyennant l'attribution aux actionnaires de DE EDELWEIS d'actions AEDIFICA nouvellement émises. Aucune soulte ne sera attribuée.

Pour déterminer le nombre d'actions AEDIFICA qui seront émises, la valeur de DE EDELWEIS a été fixée à 6.124.939,63 €. Cette valeur correspond aux fonds propres comptables de DE EDELWEIS au 31 mars 2010 (selon la situation comptable provisoire arrêtée à cette date), corrigés des plus-values et moins-values latentes notamment sur son immeuble, lequel a été évalué conventionnellement à sa valeur d'investissement, et diminués de l'exit tax. Il n'a pas été tenu compte du capital non libéré.

b) La valeur d'une action AEDIFICA sera définitivement fixée le jour de la fusion par absorption à intervenir. Cette valeur correspondra à la plus haute des valeurs entre :

- la valeur intrinsèque de l'action AEDIFICA à la date de la fusion par absorption 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 fusion par absorption 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 fusion par absorption.

La valeur intrinsèque de l'action AEDIFICA au 31 mars 2010, laquelle prend en compte une évaluation des biens immobiliers 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.

c) En application de l'article 703, par. 2, 1° du Code des sociétés, aucune action AEDIFICA ne sera émise en échange des actions DE EDELWEIS qu'AEDIFICA viendrait à détenir au moment de la fusion par absorption. Les actions DE EDELWEIS qui viendraient à être détenues par AEDIFICA au moment de la fusion par absorption seront annulées.

Le capital d'AEDIFICA sera augmenté à concurrence de la quote-part du capital libéré de DE EDELWEIS non détenue par AEDIFICA à la date de la fusion par absorption à intervenir, le capital non libéré d'EDELWEIS n'étant pas comptabilisé dans AEDIFICA.

d) Le nombre final d'actions AEDIFICA qui seront émises sera arrondi à l'unité la plus proche, avec au minimum une action par actionnaire de DE EDELWEIS autre qu'AEDIFICA elle-même.

e) Cette méthode de valorisation est la plus appropriée eu égard à l'objet social des sociétés concernées et à la composition du patrimoine de DE EDELWEIS et d'AEDIFICA (actifs immobiliers – cf. section III. ci-dessous).

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

2.2. 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 2010 au 1^{er} avril 2010 (40,36 €), le rapport d'échange, calculé sur base du cours de bourse, serait de 15,9108 nouvelles actions AEDIFICA en échange de chaque action DE EDELWEIS.

Le rapport d'échange final sera déterminé lors de l'assemblée générale d'AEDIFICA se prononçant sur la fusion par absorption de DE EDELWEIS.

3. MODALITES DE REMISE DES ACTIONS DE LA SOCIETE ABSORBANTE (ARTICLE 693, ALINÉA 2, 3° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Les nouvelles actions émises par AEDIFICA à l'occasion de l'absorption seront remises aux actionnaires de DE EDELWEIS (autre qu'AEDIFICA) en fonction du pourcentage de leur participation dans DE EDELWEIS.

Ces nouvelles actions AEDIFICA seront des actions entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Ces actions resteront nominatives jusqu'à la mise en paiement (détachement), en octobre 2010, du coupon de l'exercice 2009-2010.

Les nouvelles actions à émettre par AEDIFICA seront admises à la cote sur NYSE EURONEXT Brussels à partir du détachement du coupon de l'exercice 2009-2010.

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.

Cette inscription sera signée par les délégués à la gestion journalière d'AEDIFICA, ainsi que par les actionnaires de DE EDELWEIS.

4. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES ACTIONS DONNENT LE DROIT DE PARTICIPER AUX BÉNÉFICES (ARTICLE 693, ALINÉA 2, 4° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Les actions nouvelles à émettre par AEDIFICA prendront part aux résultats et donneront droit aux dividendes distribués relatifs à son exercice comptable commençant le 1^{er} juillet 2010 (coupon mis en paiement en octobre 2011).

5. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ A ABSORBER SONT CONSIDÉRÉES D'UN POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE (ART. 693, ALINÉA 2, 5° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

5.1. AEDIFICA détient le contrôle de DE EDELWEIS depuis le 1^{er} avril 2010. Le patrimoine absorbé sera intégré dans les comptes sociaux d'AEDIFICA, conformément aux normes IFRS en vigueur (IAS 40), au 1^{er} avril 2010.

5.2. La fusion par absorption se fera sur la base de la situation comptable de DE EDELWEIS arrêtée au 31 mars 2010.

Conformément à l'article 704 du Code des sociétés, les comptes de DE EDELWEIS pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2010 et le 31 mars 2010 seront établis par le conseil d'administration de DE EDELWEIS et seront soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale ordinaire d'AEDIFICA.

6. DROITS ASSURÉS PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE AUX ASSOCIÉS DE LA SOCIÉTÉ A ABSORBER AYANT DES DROITS SPÉCIAUX ET AUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE DES ACTIONS OU LES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD (ARTICLE 693, ALINÉA 2, 6° 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.

7. EMOLUMENTS PARTICULIERS ATTRIBUÉS LE CAS ÉCHÉANT AUX COMMISSAIRES CHARGÉS DE LA RÉDACTION DU RAPPORT PRÉVU À L'ARTICLE 695 DU CODE DES SOCIÉTÉS (ARTICLE 693, ALINÉA 2, 7° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

La tâche d'établir les rapports visés à l'article 695 du Code des Sociétés est confiée au commissaire de la société absorbée et au commissaire de la société absorbante, étant Monsieur Dirk Smets, réviseur d'entreprises associé de BST Réviseurs d'Entreprises, dont les bureaux sont situés à 1050 Bruxelles, rue Gachard, 88/16.

La rémunération du commissaire, fixée d'un commun accord avec le conseil d'administration, s'élève :

- pour la société à absorber à 1.000 € (comprenant notamment l'établissement du rapport sur le projet de fusion pour la société absorbée) ;
- pour la société absorbante à 2.500 € (comprenant notamment l'établissement du rapport sur le projet de fusion pour la société absorbante).

8. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANT À LA FUSION (ARTICLE 693, ALINÉA 2, 8° 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

DE EDELWEIS est propriétaire d'un terrain situé à 3130 Begijnendijk, Liersesteenweg 165-171, cadastré section B, 410/A, d'une superficie de 68 a 70 ca et cadastré section B, 411/G, d'une superficie de 43 a 43 ca ainsi que des constructions à usage de maison de repos qu'elle y a érigées.

Cet immeuble a été évalué le 13 avril 2010 par un expert indépendant conformément à l'article 59, § 1^{er} de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières. La valeur de l'immeuble prise en compte par AEDIFICA dans le cadre de la fusion par absorption envisagée n'excède pas cette valeur d'expertise qui sera, le cas échéant, actualisée si la fusion par absorption intervient plus de trois mois après l'évaluation visée ci-avant. Lors de l'assemblée générale des actionnaires délibérant sur la fusion par absorption envisagée, l'expert immobilier sera appelé à confirmer que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers d'AEDIFICA et de l'immeuble appartenant à DE EDELWEIS n'exigent pas une nouvelle évaluation conformément aux articles 58, al. 2 et 59 par. 1^{er}, al. 2 AR/SICAFI.

La situation comptable au 31 mars 2010 de la société à absorber se présente comme suit :

DE EDELWEIS		31/03/2010
ACTIF		
Immobilisations corporelles		2.869.803,23
	<i>Terrains et constructions</i>	2.869.803,23
	<i>Autres</i>	
Actifs circulants		542.110,34
	<i>Créances</i>	542.110,34
	<i>Valeurs disponibles</i>	
	<i>Comptes de régularisation</i>	
Total actif		3.411.913,57
PASSIF		
Capital		311.594,44
Prime d'émission		177.949,86
Réserves		704.193,00
	<i>Légale</i>	30.608,94
	<i>Immunisées</i>	50.193,61
	<i>Disponibles</i>	623.390,45
Bénéfice reporté		150.010,84
<i>Capitaux propres</i>		1.343.748,14
Impôts différés		20.506,68
Dettes		2.047.658,75
TOTAL PASSIF		3.411.913,57

IV. OPÉRATIONS CONCOMITANTES

AEDIFICA envisage de réaliser le jour de l'absorption de DE EDELWEIS l'absorption des sociétés IMMO RESIDENCE DU PLATEAU SA, WEGODIT NV et 35 INVEST SA, ainsi que la scission partielle de la société CARLINVEST.

Ces absorptions seront valorisées de manière similaire à l'absorption de DE EDELWEIS et n'auront donc pas d'impact sur le rapport d'échange.

V. RÉGIME FISCAL DE LA FUSION PAR ABSORPTION

La fusion par absorption 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 fusion par absorption à intervenir sera réalisée sous le bénéfice de l'exonération visée à l'article 117, par. 1^{er} 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 sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés, qui se tiendra le vendredi 11 juin 2010 ou, en cas de carence, le mercredi 30 juin 2010 ou à toute autre date à laquelle elle serait fixée, soit au moins six semaines à partir du dépôt du présent projet de fusion au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles et ce, conformément aux dispositions de l'article 693, alinéa 3 du Code des sociétés.

Les sociétés donnent pouvoir à Madame Anne Calicis ou à Me Charlotte T'sjoen ou Me Benoît Nibelle, 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 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.

VII. CONDITION SUSPENSIVE

La fusion par absorption 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 fusion, par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances du projet de statuts modifiés de la société absorbante, conformément à l'article 9 de l'arrêté royal du 10 avril 1995.

Fait à Bruxelles, le 27 avril 2010, 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 DE EDELWEIS

Nom : Aedifica SA, représentée
par M. Stefaan Gielens
Fonction : Administrateur délégué

Nom : Jean Kotarakos
Fonction : Administrateur

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

Nom : Stefaan Gielens
Fonction : Administrateur délégué

Nom : Jean Kotarakos
Fonction : Administrateur