

SENIORIE MELOPEE  
Société anonyme

Avenue Louise 331-333  
1050 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles  
0861.106.810

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 FUSION PAR ABSORPTION ENTRE LES  
SOCIETES ANONYMES AEDIFICA ET SENIORIE MELOPEE  
ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 719 DU CODE  
DES SOCIETES**

Les conseils d'administration de la société anonyme AEDIFICA (ci-après dénommée « AEDIFICA » ou la « société absorbante ») et de la société anonyme SENIORIE MELOPEE (ci-après dénommée « SENIORIE MELOPEE » ou la « société absorbée ») ont décidé de commun accord d'établir et de soumettre le présent projet de fusion à leur assemblée générale des actionnaires et ce, conformément aux dispositions de l'article 719 du Code des sociétés.

**I. DESCRIPTION DE LA FUSION**

Il est envisagé qu'AEDIFICA absorbe SENIORIE MELOPEE dans le cadre d'une opération assimilée à une fusion par absorption, conformément aux articles 719 et suivants du Code des sociétés, cette opération ayant pour effet le transfert, par suite d'une dissolution sans liquidation de SENIORIE MELOPEE, de l'intégralité du patrimoine de cette société, activement et passivement, à AEDIFICA qui sera, à la date d'absorption envisagée, titulaire de toutes les actions de SENIORIE MELOPEE.

## **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**

a) La société à absorber est la société anonyme de droit belge SENIORIE MELOPEE, 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 0861.106.810.

Cette société a été constituée le 14 octobre 2003 suivant acte reçu par Maître Eric Thibaut de Maisières, notaire résidant à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur belge du 23 octobre suivant, sous le numéro 20031023/0110524.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Marc Sledsens, notaire résidant à Anvers, le 2 juin 2008, en cours de publication aux Annexes au Moniteur belge.

Le siège social a été transféré à l'adresse actuelle par décision du conseil d'administration du 3 juin 2008, en cours de publication aux Annexes au Moniteur belge.

Le capital de la société s'élève à 156.031,06 € et est représenté par 240 actions, sans désignation de valeur nominale.

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

*« La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, tant pour elle-même que pour compte de tiers, seule ou en participation avec qui que ce soit :*  
- toutes opérations se rapportant à la création, l'exploitation, l'acquisition, la cession de commerces ayant trait à l'activité hôtelière, soit café, taverne, restaurant, traiteur, organisateur de banquets, brasserie, bar, dancing, snack-bar, discothèque, ventes de toutes boissons et denrées alimentaires, l'organisation de toutes expositions et festivités et ceci interprété dans le sens le plus large ;  
- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à l'exploitation d'une maison de logement de toute personne (maison de repos) avec organisation de fourniture par spécialistes extérieurs ou sous contrats de travail de tous soins et services personnels ;  
- toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à l'achat, la vente, la location, la sous-location, la gérance de biens immeubles, meublés ou non, lui appartenant ou non, affectés à tout usage civil, professionnel, commercial ou industriel ainsi que l'entretien des mêmes biens ; comme maître d'ouvrage à l'aménagement, la construction ou la transformation de biens immeubles  
De même, elle pourra effectuer toutes opérations mobilières et immobilières, financières, industrielles, commerciales ou civiles à la limite de son objet social.

*Elle pourra notamment s'intéresser par voie de souscription, participation, d'acquisition, de cession, d'apport ou de fusion ou autrement dans toutes sociétés ou entreprises, belges ou étrangères, créées ou à créer, dont l'objet serait analogue ou connexe au sien, ou de nature à permettre le bon développement de son objet social. »*

## **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 "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 Bertrand NERINCX, notaire résidant à Bruxelles, le 30 juillet 2008, à publier aux Annexes du Moniteur belge.

Le capital de la société s'élève à 107.193.817,92 € et est représenté par 4.516.261 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 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. DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES OPERATIONS DE LA SOCIETE A ABSORBER SONT CONSIDEREES D'UN POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE ABSORBANTE (ART. 719, ALINEA 2, 2° DU CODE DES SOCIETES)**

2.1. Les opérations de la société absorbée seront intégrées dans AEDIFICA au 1<sup>er</sup> juillet 2008.

2.2. L'absorption se fera sur la base des comptes de SENIORIE MELOPEE arrêtés au 30 juin 2008.

Conformément à l'article 727 du Code des sociétés, les comptes de SENIORIE MELOPEE pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2008 et le 30 juin 2008 seront établis par le conseil d'administration de SENIORIE MELOPEE et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale d'AEDIFICA.

**3. DROITS ASSURES PAR LA SOCIETE ABSORBANTE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE A ABSORBER AYANT DES DROITS SPECIAUX ET AUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE DES ACTIONS OU LES MESURES PROPOSEES A LEUR EGARD (ARTICLE 719, ALINEA 2, 3° DU CODE DES SOCIETES)**

Toutes les actions de la société à absorber et de la société absorbante sont des actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale et sans distinction de catégorie. La société à absorber et la société absorbante n'ont par ailleurs émis aucun autre titre que ces actions ordinaires.

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

**4. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUES AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIETES PARTICIPANT A LA FUSION (ARTICLE 719, ALINEA 2, 4° DU CODE DES SOCIETES)**

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

**III. PRECISIONS QUANT AU PATRIMOINE DE LA SOCIETE ABSORBEE**

La société absorbée est pleine propriétaire de l'immeuble à usage de maison de repos dénommée « Seniorie Mélopée », situé à 1080 Bruxelles, 50 rue de la Mélopée cadastré actuellement section C, numéros 270/D/2, 270/E/2, pour une superficie totale de 9a 49ca.

L'immeuble a été évalué le 30 juin 2008 par un expert indépendant conformément à l'article 59, § 1<sup>er</sup> 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 l'absorption envisagée n'excèdera pas la valeur d'investissement expertisée qui sera, le cas échéant, actualisée si l'absorption intervient plus de 3 mois après l'évaluation visée ci-avant.

La valeur comptable au 31 mai 2008 du patrimoine absorbé se présente comme suit :

	SENIORIE MELOPEE SA	
	31/05/08	post-scission (31/05/08)
<b>ACTIF</b>		
Immobilisations incorporelles	27.916,69	
Immobilisations corporelles	1.977.234,55	1.852.447,40
Autres actifs	793.696,56	-
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>2.798.847,80</b>	<b>1.852.447,40</b>
<b>PASSIF</b>		
Capital	496.000,00	156.031,06
Réserves	49.600,00	15.603,11
Taxées		15.603,11
Immunisées	49.600,00	-
Résultat reporté	164.301,34	- 60.405,00
Fonds propres	709.901,34	111.229,17
Provision pour R&Ch	11.500,00	
Dettes	2.077.446,46	1.741.218,23
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>2.798.847,80</b>	<b>1.852.447,40</b>

#### **IV. LE RAPPORT D'ECHANGE**

L'intégralité des actifs et passifs de SENIORIE MELOPEE sera transférée à AEDIFICA.

Les 240 actions représentant la totalité du capital de SENIORIE MELOPEE seront détenues par AEDIFICA à la date de l'absorption envisagée. En application de l'article 726, par. 2 du Code des sociétés, aucune action ne sera donc émise par AEDIFICA en échange de ces 240 actions SENIORIE MELOPEE. Conformément à l'article 78, par. 6 de l'arrêté royal d'exécution du Code des sociétés, les 240 actions qui seront détenues par AEDIFICA seront annulées.

Il n'y a donc pas lieu de déterminer un rapport d'échange.

#### **V. REGIME FISCAL DE LA FUSION**

La fusion par absorption à intervenir sera régie par les articles 210, par. 1er, 1°, 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 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.

SENIORIE MELOPEE n'est pas assujettie à la TVA.

#### **VI. OPÉRATIONS CONCOMITANTES**

Le conseil d'administration d'AEDIFICA envisage de proposer à l'assemblée générale d'AEDIFICA de réaliser, le jour de l'absorption de SENIORIE MELOPEE, les opérations suivantes : i) fusion par absorption de la société anonyme de droit belge CLAVAN, ii) fusion par absorption de la société anonyme de droit belge AUX DEUX PARCS, iii) fusion par absorption de la société anonyme de droit belge AU BON VIEUX TEMPS, iv) fusion par absorption de la société privée à responsabilité limitée TER WOLF, v) fusion par absorption de la société anonyme de droit belge SENIOR SERVICE EVERE, vi) fusion par absorption de la société privée à responsabilité limitée de droit belge CHRISTIAENS, vii) fusion par absorption de la société privée à responsabilité limitée de droit belge PEETERS, viii) fusion par absorption de la société privée à responsabilité limitée de droit belge L'AIR DU TEMPS.

#### **VII. MENTIONS COMPLÉMENTAIRES**

Le présent projet sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'AEDIFICA et à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de SENIORIE MELOPEE, qui se tiendront au moins six semaines à partir du dépôt du présent projet de fusion au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles et ce, conformément à l'article 719, alinéa 3, du Code des sociétés.

Les sociétés SENIORIE MELOPEE 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.

Fait à Bruxelles, le 4 août 2008, 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 SENIORIE MELOPEE**

Nom : Aedifica SA  
Fonction : Administrateur  
Représentée par Stefaan Gielens



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