

IDM A
Société anonyme

Avenue Reine Astrid 92
1310 La Hulpe

R.P.M. Nivelles
N° entreprise 0807.644.566

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

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0877.248.501

**PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION ENTRE LA SOCIETE
ANONYME AEDIFICA ET LA SOCIETE ANONYME IDM
A 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 IDM A (ci-après dénommée « IDM A » ou « la société absorbée ») ont 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 IDM A 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 IDM A, de l'intégralité du patrimoine de cette société, activement et passivement, à AEDIFICA, moyennant l'attribution aux actionnaires de IDM A 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 absorbée est la société anonyme de droit belge IDM A, dont le siège social est établi avenue Reine Astrid 92 à 1310 La Hulpe. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Bruxelles) sous le numéro 0807.644.566 et n'est pas assujettie à la TVA.

Cette société a été constituée le 27 octobre 2008 par acte passé devant le notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire de résidence à Bruxelles. L'acte de constitution a été publié aux annexes du Moniteur belge du 17 novembre 2008 sous le numéro 2008-11-17/0179779.

Le capital social s'élève à 446.822,67 € et est représenté par 163.325 actions sans mention de valeur nominale. Ce capital est intégralement libéré.

b) L'objet social de la société est le suivant :

« 3. Objet social

La société a pour objet l'acquisition, la détention et la gestion de biens immobiliers, en ce comprises les opérations de rénovation et les activités de promotion immobilière.

Elle peut également fournir toutes prestations de services liées à la location et à la mise à disposition de locaux à usage professionnel ou privé.

Elle peut accomplir toutes opérations commerciales, financières ou autres en rapport avec son objet ou de nature à en faciliter la réalisation. »

1.2. LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE

a) La société absorbante est la société anonyme de droit belge AEDIFICA, société d'investissement à capital fixe immobilière publique, en abrégé « sicafi publique », 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 (désormais Autorité des services et marchés financiers) en tant que sicafi publique 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 20051123/05168051 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 8 avril 2011, en voie de publication aux Annexes du Moniteur belge.

Le capital social de la société s'élève à 180.723.071,24 € et est représenté par 7.090.323 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 IDM A sera transférée à AEDIFICA. Ce transfert interviendra uniquement moyennant l'attribution aux actionnaires de IDM A d'actions AEDIFICA nouvellement émises. Aucune soulte ne sera attribuée.

Pour déterminer le nombre d'actions AEDIFICA qui seront émises, la valeur de IDM A correspondra aux fonds propres comptables de IDM A au 13 mai 2011 (selon la situation comptable arrêtée à cette date), corrigés des plus-values et moins-values latentes notamment sur son immeuble, lequel sera évalué à sa valeur d'investissement par l'expert indépendant de la sicafi, et diminués de l'exit tax au taux de 16,995%.

b) La valeur d'une action AEDIFICA correspondra à 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 la date de dépôt du présent projet de fusion étant entendu que cette valeur ne pourra être inférieure à la valeur nette d'inventaire de l'action AEDIFICA ne datant pas de plus de quatre mois avant la date de dépôt du présent projet de 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 dépôt du présent projet de fusion.

La valeur nette d'inventaire de l'action AEDIFICA calculée au 31 décembre 2010 (36,02 €) étant inférieure au cours de bourse moyen d'AEDIFICA sur la période de 30 jours du 28 mars 2011 au 26 avril 2011 (41,1890 €), le rapport d'échange sera calculé sur base du cours de bourse, à savoir 41,1890 €

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

d) Le nombre final d'actions AEDIFICA qui seront émises sera arrondi à l'unité inférieure, avec au minimum une action par actionnaire de IDM A 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 IDM A et d'AEDIFICA (actifs immobiliers – cf. section III. ci-dessous).

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

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

3. MODALITÉS DE REMISE DES ACTIONS DE LA SOCIÉTÉ 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 IDM A (autre qu'AEDIFICA) en fonction du pourcentage de leur participation dans IDM A.

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 2011, du coupon de l'exercice 2010-2011.

Les nouvelles actions à émettre par AEDIFICA seront admises à la cote sur EURONEXT Brussels à partir du détachement du coupon de l'exercice 2010-2011.

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.

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 2011 (coupon mis en paiement en octobre 2012).

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. 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 13 mai 2011, date prévue pour la prise de contrôle de la société IDM A par AEDIFICA.

5.2. La fusion par absorption se fera sur la base des comptes de IDM A arrêtés au 13 mai 2011.

Conformément à l'article 704 du Code des sociétés, les comptes de IDM A pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2011 (date de début de son dernier exercice comptable en cours) et le 13 mai 2011 seront établis par le conseil d'administration de IDM A 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.

La rémunération des commissaires, fixée d'un commun accord avec les conseils d'administration, s'élève :

- pour la société à absorber à 2.500 €(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

IDM A est seule et pleine propriétaire d'un complexe immobilier comprenant 75 appartements, 4 commerces et un espace pour profession libérale au rez-de-chaussée ainsi que 71 parkings, 2 emplacements pour moto et 2 locaux vélos construits sur la partie du terrain situé à Schaerbeek, 710-734 chaussée de Louvain.

La juste valeur de ce complexe immobilier sera déterminée en mai 2011 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 que 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 un expert indépendant le 31 mars 2011 dans le cadre de l'évaluation trimestrielle (et son actualisation) des biens immobiliers de la SICAFI 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 31 décembre 2010 de la société à absorber se présente comme suit :

IDM A SA	
ACTIF	31/12/2010
Frais d'établissement	
Immobilisations corporelles	-
<i>terrain</i>	-
<i>constructions</i>	-
<i>installations, machines et outillage</i>	-
<i>aménagements bâtiments loués</i>	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	5.522.817,39
<i>immeuble destiné à la vente</i>	5.522.817,39
<i>terrain (bâtiment)</i>	
<i>frais généraux</i>	

Créances à un 1 au plus	12,29
<i>créances commerciales</i>	
<i>autres créances</i>	
<i>garantie IBGE</i>	-
<i>TVA à récupérer</i>	
<i>impôt & précompte belge à récupérer</i>	12,29
Valeurs disponibles	25.773,04
Comptes de régularisation	4.840,06
TOTAL ACTIF	5.553.442,78
PASSIF	31/12/2010
Capital	446.822,67
Réserves	-
<i>légal</i>	-
Perte reportée	-249.288,57
Fonds propres	197.534,10
Dettes à plus d'1 an	
<i>établissements de crédit</i>	-
Dettes à 1 an au plus	5.300.331,57
<i>dettes à plus d'1 an échéant dans l'année</i>	<i>4.965.600,00</i>
<i>fournisseurs</i>	<i>157.416,11</i>
<i>factures à recevoir</i>	
<i>dettes ATENOR GROUP</i>	<i>177.315,46</i>
Comptes de régularisation	55.577,11
TOTAL PASSIF	5.553.442,78

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 IDM A, les opérations suivantes : i) la fusion (simplifiée) par absorption de la société anonyme de droit belge AEDIFICA INVEST WZC RAND 2011, ii) la fusion (simplifiée) par absorption de la société anonyme de droit belge 'T BOLWERK, iii) la fusion (simplifiée) par absorption de la société anonyme de droit belge ALTIGOON, iv) la fusion (simplifiée) par absorption de la société anonyme de droit belge Project Group Hermibouw.

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. 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.

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 au moins six semaines à partir du dépôt du présent projet de fusion aux greffes des tribunaux de commerce de Bruxelles et de Nivelles 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 Financial Services and Market Authority du projet de statuts modifiés de la société absorbante, conformément à l'article 8 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicafi.

Fait à Bruxelles, le 27 avril 2011, 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 IDM A

Nom: William Lerinckx
Fonction : administrateur

Nom: Stéphane Sonnevile
Fonction : administrateur

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

Nom : Jean Kotarakos
Fonction : Administrateur

Nom : Stefaan Gielens
Fonction : Administrateur délégué