

**AEDIFICA  
SOCIETE ANONYME  
SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE**

**AVENUE LOUISE 331 - 333  
1050 BRUXELLES**

**R.P.M. BRUXELLES  
N° ENTREPRISE 0877.248.501**

**FUSION PAR ABSORPTION  
DE LA SOCIETE ANONYME IDM A  
PAR LA SOCIETE AEDIFICA**

**RAPPORT SPECIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION  
ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 694 DU CODE DES SOCIETES**

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

Le présent rapport à l'assemblée générale des actionnaires est établi en application de l'article 694 du Code des sociétés. Il a pour objet, conformément à cette disposition, d'exposer la situation patrimoniale des sociétés appelées à fusionner et d'expliquer et de justifier, du point de vue juridique et économique, l'opportunité, les conditions, les modalités et les conséquences de la fusion à intervenir, les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange des actions, l'importance relative qui est donnée à ces méthodes, les valeurs auxquelles chaque méthode parvient, les difficultés éventuellement rencontrées, et le rapport d'échange proposé.

**1. Description de l'opération**

AEDIFICA projette d'absorber la société anonyme de droit belge IDM A dont le siège social est situé à 1310 La Hulpe, 92 avenue Reine Astrid, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0807.644.566 (ci-après 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 d'IDM A, de l'intégralité du patrimoine de cette société, activement et passivement, à AEDIFICA, moyennant l'attribution aux actionnaires d'IDM A (autres qu'AEDIFICA) de nouvelles actions ordinaires émises par AEDIFICA sans soulte en espèces.

Lors de l'absorption envisagée, AEDIFICA détiendra le contrôle de la société IDM A.

Les conseils d'administration de chaque société concernée se sont engagés à faire tout ce qui est en leur pouvoir en vue de réaliser ladite fusion par absorption qui sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de chaque société. Le projet de fusion préparé conformément à l'article 693 du Code des sociétés a été déposé le 27 avril 2011 aux greffes du tribunal de commerce de Bruxelles et du tribunal de Nivelles.

AEDIFICA envisage de réaliser le jour de l'absorption d'IDM A, l'absorption des sociétés anonymes de droit belge AEDIFICA INVEST WZC RAND 2011, 'T BOLWERK, ALTIGOON et PROJECT GROUP HERMIBOUW. AEDIFICA détiendra la totalité des actions de ces dernières sociétés le jour des fusions par absorption à intervenir, de sorte que ces fusions ne donneront lieu à aucune émission d'action (à l'exception de la fusion par absorption d'IDM A).

## **2. Situation patrimoniale des sociétés appelées à fusionner**

### **2.1. AEDIFICA**

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.

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.

AEDIFICA est une société cotée spécialisée en immeubles résidentiels. Ses investissements sont concentrés sur trois pôles stratégiques :

- les immeubles résidentiels ou mixtes dans les villes belges
- les immeubles à appartements meublés situés à Bruxelles
- le logement des séniors.

AEDIFICA a également investi dans le secteur de l'hôtellerie dans le cadre de contrats à long terme (baux emphytéotiques) avec un exploitant professionnel et spécialisé.

La juste valeur des biens immobiliers (« juste valeur » des immeubles de placement y compris les projets en développement) 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. Cette valeur sera rendue publique le 18 mai 2011. 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 des biens immobiliers n'exigent pas une nouvelle évaluation (cfr. article 30, al. 3 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010).

## 2.2. IDM A

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) 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 AEDIFICA 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, 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.

La situation comptable au 31 décembre 2010 d'IDM A se présente comme suit :

IDM A SA	
ACTIF	31/12/2010
Frais d'établissement	
Immobilisations corporelles	-
Terrain	-
Constructions	-
installations, machines et outillage	-
aménagement bâtiments loués	-
Stocks et commandes en cours d'exécution	5.522.817,39
immeuble destiné à la vente	5.522.817,39
terrain (bâtiment)	
frais généraux	
Créances à un 1 au plus	12,29
créances commerciales	

<i>autres créances</i>	
<i>garantie IBGE</i>	-
<i>TVA à récupérer</i>	
<i>impôt &amp; précompte belge à récupérer</i>	12,29
Valeurs disponibles	25.773,04
Comptes de régularisation	4.840,06
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5.553.442,78</b>
<b>PASSIF</b>	<b>31/12/2010</b>
Capital	446.822,67
Réserves	-
<i>Légale</i>	-
Perte reportée	-249.288,57
<b>Fonds propres</b>	<b>197.534,10</b>
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>	4.965.600,00
<i>Fournisseurs</i>	157.416,11
<i>factures à recevoir</i>	
<i>dettes ATENOR GROUP</i>	177.315,46
Comptes de régularisation	55.577,11
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5.553.442,78</b>

### **3. Opportunité, conditions, modalités et conséquences de la fusion par absorption envisagée**

3.1 Comme mentionné ci-dessus, le patrimoine absorbé comprend un immeuble résidentiel de 75 appartements.

L'absorption envisagée rentre donc pleinement dans l'objet social et la politique de placement d'AEDIFICA dont un des trois pôles stratégiques d'investissement est justement les immeubles résidentiels classiques.

La fusion par absorption proposée est, par ailleurs, le meilleur moyen pour assurer l'intégration juridique du patrimoine immobilier au sein d'AEDIFICA en bénéficiant du régime d'opposabilité de plein droit aux tiers.

3.2 La fusion par absorption envisagée aura notamment pour conséquence que le patrimoine absorbé sera géré avec les autres actifs immobiliers d'AEDIFICA selon une politique d'investissement définie par AEDIFICA, visant à assurer une rentabilité optimale dans l'intérêt des actionnaires.

3.3. AEDIFICA envisage d'acquérir le 13 mai 2011 le contrôle d'IDM A par l'acquisition de 162.729 (sur 163.325) actions détenues par la société ATENOR GROUP. Du point de vue comptable, le patrimoine absorbé sera intégré dans les

comptes sociaux d'AEDIFICA, conformément aux normes IFRS (IAS 40) en vigueur, avec effet au 13 mai 2011, date prévue pour la prise de contrôle de la société IDM A par AEDIFICA. Lors de l'absorption, le complexe immobilier d'IDM A sera intégré dans les comptes d'AEDIFICA à sa juste valeur telle que déterminée par l'expert indépendant dans son évaluation susvisée.

- 3.4. Les actions nouvelles à émettre par AEDIFICA prendront part aux résultats et donneront droit aux dividendes distribués relatifs à l'exercice comptable commençant le 1<sup>er</sup> juillet 2011. Ces actions nouvelles seront admises à la négociation sur EURONEXT Brussels à partir du détachement du coupon relatif au dividende de l'exercice 2010-2011.
- 3.5. Toutes les actions d'IDM A et d'AEDIFICA sont des actions ordinaires, sans désignation de valeur nominale, et sans distinction de catégorie. IDM A et AEDIFICA n'ont par ailleurs émis aucun autre titre que ces actions ordinaires. Les actions ordinaires nouvelles à émettre par AEDIFICA à l'occasion de la fusion par absorption bénéficieront des mêmes droits que les actions ordinaires existantes d'AEDIFICA, sauf une jouissance réduite en ce qui concerne le droit au prochain dividende (cf. 3.4. ci-avant). Elles seront dès leur création soumises à toutes les dispositions des statuts d'AEDIFICA. Il ne sera attribué aucun droit spécial par AEDIFICA aux actionnaires d'IDM A.
- 3.6. Aucun avantage spécial ne sera accordé aux administrateurs de IDM A, ni aux administrateurs de AEDIFICA.
- 3.7. La fusion par absorption à intervenir sera régie par les articles 210, § 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>bis, 211, § 1<sup>er</sup>, al. 3 et 216, al. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>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, § 1<sup>er</sup>, al. 1<sup>er</sup> du Code des impôts sur les revenus.

La fusion par absorption à intervenir sera réalisée en exonération de droits d'enregistrement conformément à l'article 117 du Code des droits d'enregistrement.

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

- 3.8. La fusion par absorption entraînera de plein droit et simultanément les effets suivants :
  - \* la société absorbée cesse d'exister,
  - \* les actionnaires de la société absorbée, autres qu'AEDIFICA, deviendront actionnaires de AEDIFICA, les actions de l'absorbée détenues par AEDIFICA étant annulées,

- \* l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société absorbée sera transféré à AEDIFICA.

#### **4. Méthodes de valorisation et rapport d'échange proposé**

##### **4.1.** Le rapport d'échange des actions est proposé sur les bases décrites ci-après.

L'intégralité des actifs, des passifs ainsi que des droits et engagements de la société absorbée, 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.

##### **4.2. Méthodes de valorisation d'IDM A**

La valeur d'une action IDMA ne sera définitivement fixée qu'après le 13 mai 2011.

Pour déterminer le nombre d'actions AEDIFICA qui seront émises lors de la fusion par absorption, la valeur de IDM A correspondra aux fonds propres comptables de IDM A à la date de la prise de contrôle d'IDM A par AEDIFICA, à savoir le 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%.

Le conseil d'administration estime qu'il est fort probable que l'assemblée générale extraordinaire du 9 juin 2011 n'atteigne pas le quorum de présence visé par l'article 699, § 1er, 1° du Code des sociétés et que la fusion par absorption envisagée intervienne lors de l'assemblée générale extraordinaire prévue le 29 juin 2011. Par conséquent, le fait que la valeur d'une action IDM A et le rapport d'échange ne puissent être fixés qu'après le 13 mai 2011 n'aura pas de conséquence négative pour les actionnaires.

##### **4.3. Méthodes de valorisation d'AEDIFICA**

La valeur d'une action AEDIFICA prise en considération est égale à la moyenne des cours de clôture sur EURONEXT Brussels de l'action AEDIFICA au cours de la période de trente jours précédant la date de dépôt du projet de fusion, à savoir du 28 mars 2011 au 26 avril 2011, soit 41,1890 € étant entendu que cette valeur ne peut 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 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 résulte de la dernière situation comptable trimestrielle consolidée d'AEDIFICA publiée avant la date de dépôt du projet de fusion, à savoir le 27 avril 2011.

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€

- 4.4.** Ces deux méthodes de valorisation sont les plus appropriées eu égard à l'objet social d'AEDIFICA et à la composition du patrimoine (actifs immobiliers) des sociétés concernées.

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

#### **4.5. Rapport d'échange**

**a)** Le rapport d'échange final sera déterminé, sur base des paramètres visés ci-dessus, au plus tard lors de l'assemblée générale d'AEDIFICA se prononçant sur la fusion par absorption de IDM A.

**b)** 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 détiendra au moment de la fusion par absorption. Les actions IDM A qui seront détenues par AEDIFICA au moment de la fusion par absorption seront annulées.

**c)** 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.

**d)** Le rapport d'échange définitif sera déterminé après le 13 mai 2011 et fera l'objet d'un rapport complémentaire du conseil d'administration et du commissaire.

Le rapport complémentaire du conseil d'administration d'AEDIFICA précisera :

- la valorisation de IDM A ;
- le rapport d'échange définitif et
- l'incidence de la fusion par absorption proposée sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette d'inventaire et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote.

**e)** En proposant de fixer le rapport d'échange comme indiqué ci-dessus, le conseil d'administration estime rencontrer de manière équilibrée les droits et intérêts tant des actionnaires d'AEDIFICA que ceux d'IDM A.

#### **5. Modification des statuts d'AEDIFICA**

La réalisation de la fusion par absorption projetée entraînera une adaptation des articles 6.1 et 7 des statuts d'AEDIFICA relatifs au montant du capital et au nombre d'actions émises.

**6. 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 absorption, par la FSMA du projet de statuts modifiés d'AEDIFICA, conformément à l'article 8 de l'arrêté royal du 7 décembre 2010.

Le 6 mai 2011

Pour le conseil d'administration d'AEDIFICA

---

Stefaan Gielens  
Administrateur délégué

---

Jean Kotarakos  
Administrateur