

DÉPOSÉ AU GREFFE DU TRIBUNAL DE COMMERCE  
DE BRUXELLES, LE .....

LEGRAND CPI  
Société anonyme

Avenue Sergent Vrithoff 125  
5000 Namur

R.P.M. N.N. 0427.908.471

LE GREFFIER,  
AEDIFICA

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

R.P.M. N.N. 0877.248.501

**PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION ENTRE LES  
SOCIETES ANONYMES AEDIFICA ET LEGRAND CPI ETABLI  
EN APPLICATION DE L'ARTICLE 693 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 LEGRAND CPI (ci-après dénommée « LEGRAND CPI » ou « la société absorbée ») ont, en date du 2 février 2007 pour AEDIFICA et du 12 février 2007 pour LEGRAND CPI, 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 693 du Code des sociétés.

**I. DESCRIPTION DE LA FUSION**

Il est envisagé qu'AEDIFICA absorbe LEGRAND CPI conformément aux articles 693 et suivants du Code des sociétés, cette opération ayant pour effet le transfert, par suite d'une dissolution sans liquidation de LEGRAND CPI, de l'intégralité du patrimoine de celle-ci, activement et passivement, à AEDIFICA, moyennant l'attribution aux actionnaires de LEGRAND CPI de nouvelles actions de la société absorbante.

## II. MENTIONS PREVUES A L'ARTICLE 693 DU CODE DES SOCIETES

### 1. FORME, DENOMINATION, OBJET ET SIEGE SOCIAL DES SOCIETES CONCERNEES (ARTICLE 693, ALINEA 2, 1° DU CODE DES SOCIETES)

#### 1.1. LA SOCIETE A ABSORBER

a) La société à absorber est la société anonyme de droit belge LEGRAND CPI, dont le siège social est établi à 5000 Namur, avenue Sergent Vrithoff 125. Elle est inscrite au registre des personnes morales de Namur sous le numéro 0427.908.471.

Cette société a été constituée le 7 janvier 1985, sous la dénomination « LEGRAND AIME », suivant acte reçu par Maître Louis Mariage, notaire résidant à Jambes, publié aux Annexes du Moniteur belge du 1<sup>er</sup> février suivant, sous le numéro 850201/134.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois suivant acte reçu par Maître Louis Jadoul, notaire résidant à Namur/Bouge, le 9 octobre 2006, publié aux Annexes du Moniteur belge du 26 octobre 2006, sous le numéro 20061026/0164088, tel que rectifié par acte du 20 novembre 2006, publié aux Annexes du Moniteur belge du 12 décembre 2006 sous le numéro 20061212/0185263.

Le capital de la société s'élève à 1.500.000 € et est représenté par 4.788 actions nominatives, 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 l'achat, la vente de terrains, d'immeubles, de meubles, la construction, la location et la gestion de biens immeubles et meubles, l'exploitation de brevets, prestations de consultants et de gestion commerciales, financière technique et industrielle, le courtage en prêts, financements et placements, la réalisation de toutes opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières ou immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'objet social et même à tous objets qui seraient de nature à favoriser, à développer le commerce de la société , en Belgique et à l'Etranger.*

*La société pourra s'intéresser par voie d'apport, de cession, de fusion, d'achats d'actions ou de parts dans toutes entreprises ou sociétés dont l'objet social serait similaire au sien ou de nature à le favoriser. Elle pourra de même se porter caution à l'occasion d'opérations entrant dans le cadre de son objet social. La société peut exercer les activités d'achat et de vente de toutes valeurs mobilières. »*

## 1.2. LA SOCIETE ABSORBANTE

a) La société absorbante est la société anonyme de droit belge AEDIFICA, Société d'Investissement Immobilière 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.

AEDIFICA a été agréée le 8 décembre 2005 par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances en tant que société d'investissement immobilière à capital fixe conformément à l'article 4 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 relatif aux sicaf immobilières.

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 James Dupont, notaire résidant à Bruxelles, le 25 octobre 2006, publié aux Annexes du Moniteur belge du 27 novembre 2006, sous les numéros 20061127/0176949 et 20061127/0176950.

Le capital de la société s'élève à 83.868.596,24 € et est représenté par 3.656.205 actions nominatives, sans désignation de valeur nominale.

Les actions AEDIFICA sont cotées sur l'EUROLIST BY 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 copropriété, 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 sicafo 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. LE RAPPORT D'ECHANGE (ARTICLE 693, ALINEA 2, 2° DU CODE DES SOCIETES)**

**2.1.** La proposition de rapport d'échange des actions a été déterminée sur les bases décrites ci-après.

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

Pour déterminer le nombre d'actions AEDIFICA qui seront émises, la valeur intrinsèque de LEGRAND CPI a été fixée à 11.585.218,33 €, soit 2.419,6362 € par action LEGRAND CPI. Cette valeur correspond aux fonds propres comptables de LEGRAND CPI au 31 décembre 2006, corrigés pour prendre en considération notamment a) les plus-values et moins-values latentes sur ses immeubles dénommés « Résidence Antares » situé rue Champêtre 46 à 5100 Jambes, « Résidences Verlaine, Rimbaud & Baudelaire » situé avenue Sergent Vrithoff 131-143 à 5000 Namur, « Résidence Musset » situé rue Henri Bles 140 à 5000 Namur, « Résidence Edison » situé avenue Sergent Vrithoff 125 à 5000 Namur, « Résidences Giono & Hugo » situé rue Capitaine Jomouton 30-32 à 5100 Jambes, « Résidence Ionesco » situé boulevard de la Meuse 80 à 5100 Jambes et sur son immeuble situé rue Bara 124-126 à 1070 Bruxelles, lesquels ont été évalués conventionnellement à 13.050.000 € (« valeur d'acquisition »), b) la plus-value latente éventuelle sur l'immeuble situé à Drogenbos lequel a été évalué conventionnellement à 7.589.000 € (« valeur d'acquisition »), c) les impôts différés et d) tous les impôts et latences fiscales relatifs aux actifs et opérations de LEGRAND CPI jusqu'à la date de l'absorption, en ce compris l'exit tax lié à l'absorption de LEGRAND CPI par AEDIFICA.

La valeur d'une action AEDIFICA a été fixée à 45,272 €.

Cette valeur correspond à la plus haute des valeurs entre :

a) la valeur intrinsèque de l'action AEDIFICA, à savoir la quote-part des capitaux propres tels qu'ils résultent de la dernière situation comptable consolidée d'AEDIFICA publiée avant la fusion, et

b) la valeur boursière de l'action AEDIFICA calculée sur la base de la moyenne des cotations de clôture sur EURONEXT Brussels pour chaque jour de cotation compris dans les trente jours précédant le 8 janvier 2007, à savoir la date à laquelle les parties ont signé un protocole d'accord concernant la présente absorption.

Cette méthode de valorisation est la plus appropriée eu égard à l'objet social des sociétés concernées et à la composition de leur patrimoine (actifs immobiliers).

2.2. Il est dès lors proposé d'échanger 53,447 nouvelles actions AEDIFICA contre 1 action LEGRAND CPI, le nombre final étant arrondi à l'unité la plus proche.

AEDIFICA acquerra, avant l'absorption, 3.712 actions de la société LEGRAND CPI au prix de 8.981.689,73 €. En conséquence, sur les 4.788 actions composant le capital de la société LEGRAND CPI, 3.712 seront détenues par AEDIFICA lors de la fusion par absorption envisagée. En application de l'article 703, par. 2 du Code des sociétés, aucune action ne sera émise par AEDIFICA en échange de ses 3.712 actions LEGRAND CPI. Conformément à l'article 78, par. 6 de l'arrêté royal d'exécution du Code des sociétés, les 3.712 actions LEGRAND CPI qui seront détenues par AEDIFICA seront annulées.

Par conséquent, 57.509 nouvelles actions AEDIFICA seront émises en échange des 1.076 actions LEGRAND CPI existantes qui ne seront pas détenues par AEDIFICA à la date de la fusion par absorption.

2.3. Le rapport d'échange sera, le cas échéant, ajusté lors de l'assemblée générale d'absorption de la société LEGRAND CPI pour tenir compte de la variation éventuelle de la valeur du patrimoine de LEGRAND CPI transféré à AEDIFICA entre la situation au 31 décembre 2006 sur laquelle est fondée le présent rapport d'échange et la situation au 31 mars 2007 sur laquelle se basera la fusion par absorption.

**3. MODALITES DE REMISE DES ACTIONS DE LA SOCIETE ABSORBANTE (ARTICLE 693, ALINEA 2, 3° DU CODE DES SOCIETES)**

Les nouvelles actions émises par AEDIFICA à l'occasion de la fusion seront remises aux actionnaires de LEGRAND CPI autres qu'AEDIFICA selon le rapport d'échange proposé au point 2 ci-avant.

Les nouvelles actions AEDIFICA qui seront émises seront toutes entièrement libérées, nominatives et sans désignation de valeur nominale.

Les délégués à la gestion journalière d'AEDIFICA seront chargés de la répartition des actions AEDIFICA entre les actionnaires de LEGRAND CPI.

A la date de la fusion, les délégués à la gestion journalière 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 LEGRAND CPI.

**4. DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES ACTIONS DONNENT LE DROIT DE PARTICIPER AUX BENEFICES (ARTICLE 693, ALINEA 2, 4° DU CODE DES SOCIETES)**

Les actions nouvelles à émettre par la société absorbante prendront part aux résultats et donneront droit à un dividende calculé prorata temporis pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> avril 2007 et la fin de l'exercice social en cours, soit le 30 juin 2007.

**5. 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. 693, ALINEA 2, 5° DU CODE DES SOCIETES)**

5.1. D'un point de vue comptable, l'absorption de LEGRAND CPI prendra effet, rétroactivement, au 1<sup>er</sup> avril 2007.

5.2. La fusion par absorption se fera sur la base des comptes de LEGRAND CPI arrêtés au 31 mars 2007.

Conformément à l'article 704 du Code des sociétés, les comptes de LEGRAND CPI pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2006 et le 31 mars 2007 seront établis par le conseil d'administration de LEGRAND CPI et seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale d'AEDIFICA.

**6. 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 693, ALINEA 2, 6° 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.

**7. EMOLUMENTS PARTICULIERS ATTRIBUES LE CAS ECHEANT AUX COMMISSAIRES CHARGES DE LA REDACTION DU RAPPORT PREVU A L'ARTICLE 695 DU CODE DES SOCIETES (ARTICLE 693, ALINEA 2, 7° DU CODE DES SOCIETES)**

La tâche d'établir les rapports visés à l'article 695 du Code des Sociétés est confiée pour la société absorbée :

- à Monsieur Léon Lafontaine, associé de la SCPRL LAFONTAINE DETILLEUX & CIE, dont le siège est établi à 5101 Erpent, 585 chaussée de Marche,

ainsi qu'au commissaire de la société absorbante :

- Monsieur Dirk Smets, associé de BST Réviseurs d'Entreprises SCPRL, dont le siège est établi à 1050 Bruxelles, 88/16 rue Gachard.

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

- pour la société absorbée à 6.000 € (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 ATTRIBUES AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIETES PARTICIPANT A LA FUSION (ARTICLE 693, ALINEA 2, 8° 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 propriétaire des immeubles suivants :

- l'immeuble dénommé « Résidence Antares » situé rue Champêtre 46 à 5100 Jambes,
- l'immeuble dénommé « Résidences Verlaine, Rimbaud & Baudelaire » situé avenue Sergent Vrithoff 131-143 à 5000 Namur,
- l'immeuble dénommé « Résidence Musset » situé rue Henri Bles 140 à 5000 Namur,
- l'immeuble dénommé « Résidence Edison » situé avenue Sergent Vrithoff 125 à 5000 Namur,
- l'immeuble dénommé « Résidences Giono & Hugo » situé rue Capitaine Jomouton 30-32 à 5100 Jambes,
- l'immeuble dénommé « Résidence Ionesco » situé boulevard de la Meuse 80 à 5100 Jambes,
- l'immeuble situé rue Bara 124-126 à 1070 Bruxelles et
- un immeuble situé à Drogenbos (il s'agit d'un complexe industriel qu'AEDIFICA ne souhaite pas conserver).

La valorisation de la société LEGRAND CPI en vue de la présente fusion par absorption a été calculée de manière similaire à l'évaluation des actions LEGRAND CPI qui seront acquises par AEDIFICA préalablement à la présente fusion par absorption. Cette valorisation est basée sur l'actif net réévalué pour tenir compte de la valeur d'expertise des immeubles constituant le patrimoine de LEGRAND CPI.

#### IV. REGIME FISCAL DE LA FUSION PAR ABSORPTION

La fusion par absorption à intervenir ne sera pas réalisée sous le bénéfice de l'exemption en matière d'impôt des sociétés visée par l'article 211, par. 1<sup>er</sup>, alinéa 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 aux articles 117 et 120, alinéa 3 du Code des droits d'enregistrement.

La société LEGRAND CPI n'est pas assujettie à la TVA.

#### V. MENTIONS COMPLEMENTAIRES

Le présent projet sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de chacune des sociétés, qui se tiendra le 30 mars 2007 ou, en cas de carence, le 17 avril 2007 ou à toute autre date à laquelle elle serait fixée, soit plus de six semaines à partir du dépôt du présent projet de fusion au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles ainsi qu'au greffe du tribunal de commerce de Namur, et ce, conformément aux dispositions des articles 693 et suivants du Code des sociétés.

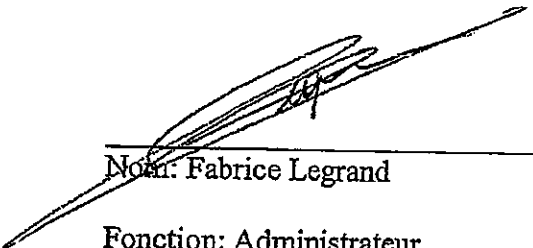
Les sociétés donnent pouvoir à Monsieur Fabrice Legrand, administrateur de la société absorbée, ou Me Axel Maeterlinck, ou Me Emilie van de Walle de Ghelcke ou Me Roman Aydogdu, avocats, dont le cabinet est établi à 1050 Bruxelles, 149 (20) avenue Louise, avec pouvoir d'agir séparément et de subdélégation, 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.

#### VI. CONDITIONS SUSPENSIVES

La fusion par absorption n'interviendra que pour autant que les conditions suspensives suivantes soient réalisées au plus tard avant la tenue des assemblées générales extraordinaires des actionnaires de chacune des sociétés appelées à se prononcer sur la fusion : (i) l'approbation par la Commission Bancaire, Financière et des Assurances du projet de statuts modifiés d'AEDIFICA, conformément à l'article 9 de l'arrêté royal du 10 avril 1995 et (ii) la détention, par AEDIFICA, de 3.712 actions LEGRAND CPI.

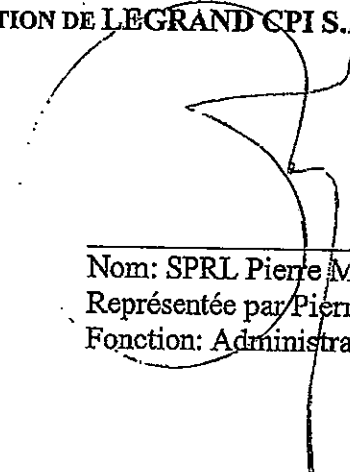
Fait à Bruxelles, le 14 février 2007, en quatre exemplaires, un pour chaque société et deux pour le greffe du tribunal de commerce compétent.

**AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LEGRAND CPI S.A.**




Nom: Fabrice Legrand

Fonction: Administrateur



Nom: SPRL Pierre Marlair Management  
Représentée par Pierre Marlair  
Fonction: Administrateur



Nom: Jean Legrand

Fonction: Administrateur

**AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE AEDIFICA S.A.**

Nom : Stefaan Gielens  
Fonction : Administrateur-Délégué

Nom : Adeline Simont  
Fonction : Administrateur