

24 JUNI 2016

LA CROIX HUART
Société anonyme

Avenue Louise 331-333, boîte 8
1050 Bruxelles

ter griffie van de Nederlandstalige
Société anonyme – Société
Immobilière Réglementée
publique de droit belge
Avenue Louise 331-333
1050 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0454.836.562

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0877.248.501

**PROJET DE FUSION ASSIMILEE A UNE FUSION PAR
ABSORPTION ENTRE LA SOCIETE ANONYME AEDIFICA ET
LA SOCIETE ANONYME LA CROIX HUART ETABLI EN
APPLICATION DE L'ARTICLE 719 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 LA CROIX HUART (ci-après dénommée « LA CROIX HUART » ou « la société absorbée ») ont décidé de commun accord d'établir le présent projet de fusion conformément aux dispositions de l'article 719 du Code des sociétés.

I. DESCRIPTION DE LA FUSION PAR ABSORPTION

Il est envisagé qu'AEDIFICA absorbe LA CROIX HUART dans le cadre d'une opération assimilée à une fusion par absorption, conformément aux articles 676, 1° et 719 et suivants du Code des sociétés, cette opération ayant pour effet le transfert, par suite d'une dissolution sans liquidation de LA CROIX HUART, de l'intégralité du patrimoine de cette société, activement et passivement, à AEDIFICA qui sera, à la date de l'absorption, titulaire de toutes les actions LA CROIX HUART.

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 : LA CROIX HUART

a) La société absorbée est la société anonyme de droit belge LA CROIX HUART, dont le siège social est établi à 1050 Bruxelles, avenue Louise 331-333, boîte 8. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Bruxelles) sous le numéro 0454.836.562 et n'est pas assujettie à la TVA.

Cette société a été constituée le 16 mars 1995 par acte passé devant le notaire Luc Verhasselt, notaire de résidence à Wemmel. L'acte de constitution a été publié aux Annexes du Moniteur Belge du 13 avril 1995 sous le numéro 950413-374.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois le 27 juin 2002 devant le Notaire Marc Van Beneden, notaire de résidence à Bruxelles, publiés aux Annexes du Moniteur Belge du 2 août 2002 sous le numéro 20020802-333.

Le capital social s'élève à 74.368,06 € et est représenté par 3.000 actions sans mention de valeur nominale.

b) Aux termes de l'article 3 des statuts, l'objet social de la société est le suivant :

« **Article 3.**

La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre, pour compte de tiers ou en participation avec des tiers :

Toutes opérations immobilières et toutes études ayant trait à tous biens et/ou tous droits immobiliers, par nature, par incorporation ou par destination et aux biens et/ou à tous droits mobiliers qui en découlent, ainsi que toutes opérations civiles, commerciales, industrielles ou financières qui s'y rapportent directement ou indirectement, comme à titre d'exemple, l'achat, la mise en valeur, le lotissement, l'échange, l'amélioration, la location meublée ou non, la vente, la cession, la gestion, la transformation, la construction et la démolition de biens immobiliers et mobiliers ainsi que toutes activités connexes ou activités qui peuvent favoriser ou faciliter l'objet.

La société peut accomplir toutes opérations mobilières, immobilières, financières, industrielles, commerciales ou civiles se rapportant directement ou indirectement à son objet social.

Elle peut s'intéresser par voie de souscription, cession, apport, fusion et toutes autres voies dans toute société, entreprise ou opération ayant un objet similaire ou connexe au sien ou de nature à en favoriser le développement. »

1.2. LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE : AEDIFICA

a) La société absorbante est la société anonyme de droit belge AEDIFICA, société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP), 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 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.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte passé le 24 mars 2016 devant le Notaire Catherine Gillardin, notaire de résidence à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 18 avril 2016 sous les numéros 2016-04-18/053425 et 2016-04-18/053426.

Le capital social de la société s'élève à la date du dépôt du projet de fusion à 374.496.272,11 € et est représenté par 14.192.032 actions, sans désignation de valeur nominale.

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 exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs ; et

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5°, vi à x de la Loi.

Par biens immobiliers, on entend les « biens immobiliers » au sens de la réglementation SIR.

Dans le cadre de la mise à disposition d'immeubles, la société peut, notamment, exercer toutes activités liées à la construction, l'aménagement, la rénovation, le développement, l'acquisition, la cession, la gestion et l'exploitation d'immeubles.

A titre accessoire ou temporaire, la société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la réglementation SIR, pour autant que celles-ci soient négociables sur un marché réglementé. Ces placements seront effectués dans le respect de la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés de façon à assurer une diversification adéquate des risques. Elle peut également détenir des liquidités non affectées, 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 en outre effectuer des opérations sur des instruments de couverture, visant exclusivement à couvrir le risque de taux d'intérêt et de change dans le cadre du financement et de la gestion des biens immobiliers de la société, à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement.

Une activité de location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, sauf si ces immeubles sont destinés à des fins d'intérêt public en ce compris le logement social et l'enseignement (auquel cas l'activité peut être exercée à titre principal).

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 copropriété, l'intéressement, par voie de fusion ou autrement, à toute entreprise ayant un objet similaire ou complémentaire, pour autant que ces actes soient autorisés par la réglementation SIR et, en général, toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social.

2. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE SONT CONSIDÉRÉES D'UN POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE (ART. 719, ALINÉA 2, 2° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

2.1. AEDIFICA a pris le contrôle de LA CROIX HUART le 2 juillet 2015.

Au moment où la fusion par absorption va intervenir, AEDIFICA détiendra l'ensemble des actions LA CROIX HUART. 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 à la date du 1^{er} juillet 2016.

2.2. La fusion par absorption se fera sur la base des comptes de LA CROIX HUART arrêtés au 30 juin 2016.

Conformément à l'article 727 du Code des sociétés, les comptes annuels de LA CROIX HUART pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2016 (date de début de son exercice comptable en cours) et le 30 juin 2016 seront établis par le conseil d'administration de LA CROIX HUART et seront soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale ordinaire d'AEDIFICA.

3. DROITS ASSURÉS PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE QUI ONT DES DROITS SPÉCIAUX AINSI QU'ÀUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE LES ACTIONS, OU LES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD (ARTICLE 719, ALINÉA 2, 3° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Toutes les actions de la société à absorber sont des actions ordinaires, sans valeur nominale, sans droits spéciaux et sans catégories différentes. Les sociétés concernées n'ont pas émis d'autres titres que les actions.

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

4. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIÉTÉS APPELÉES A FUSIONNER (ARTICLE 719, ALINÉA 2, 4° 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

LA CROIX HUART est propriétaire d'un immeuble (et du terrain attenant) affecté à usage de maison de repos situé à 7090 Braine-le-Comte, avenue de la Houssière 207, cadastré section C, numéros 474/L et 474/K, pour une superficie totale de 1ha 51a 96ca. L'immeuble et le terrain attenant ont été donnés en emphytéose à la SA RESIDENCE DE LA HOUSSIERE.

La juste valeur de ce bien immobilier a été déterminée le 31 mars 2016 par un expert indépendant dans le cadre de l'évaluation annuelle des biens immobiliers d'AEDIFICA et de ses filiales. La société dispose donc d'une évaluation ne remontant pas à plus de quatre mois de la date de l'absorption envisagée conformément à l'article 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Il sera demandé que l'expert indépendant confirme que la situation économique générale et l'état du bien immobilier n'exige pas une nouvelle évaluation. Le bien immobilier sera intégré dans les comptes d'AEDIFICA à sa juste valeur telle quelle est déterminée par l'expert indépendant dans son évaluation susvisée (le cas échéant actualisée).

La juste valeur des biens immobiliers détenus par AEDIFICA et ses filiales a été évaluée par ses experts indépendants le 31 mars 2016 (publiée le 18 mai 2016) dans le cadre de l'évaluation trimestrielle des biens immobiliers d'AEDIFICA et de ses filiales. Eu égard au fait que le projet de fusion est déposé dans les quatre mois de la dernière évaluation et que les experts indépendants ont confirmé que la situation économique générale et l'état du bien immobilier n'exige pas une nouvelle évaluation, une nouvelle évaluation n'est pas requise (article 48, al. 3 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées).

La situation comptable arrêtée au 31 mars 2016 de la société à absorber LA CROIX HUART se présente comme suit :

		LA CROIX HUART	
		31/03/2016	
ACTIF			
Frais d'établissement			
Immobilisations incorporelles			
Immobilisations corporelles			2 091 671,13
	Terrain	169 683,12	
	Constructions	1 921 988,01	
	Install., mach, outillage		
	Mobilier et mat roulant		
Immobilisations financières	Caution		
Stocks			
Créances			
	Créances commerciales		
	Créance fiscale		
	AEDIFICA		
Placements de tres. et val disp			99 565,72
Comptes de régularisation			
TOTAL ACTIF			2 191 236,85
PASSIF			
Fonds propres			1 295 857,82
	Capital	74 368,06	
	Plus-value de réévaluation		
	Réserve légale	7 436,81	
	Réserves taxées	1 028 692,91	
	Réserves immunisées		
	Bénéfice/perte reporté	141 571,36	
	Bénéfice/perte exercice	43 788,68	
	Subsides		
	Moins-values Residence H		
Provisions			
Dettes			894 716,53
	DEXIA		
	LND SERVICE		
	Dettes commerciales		
	Dettes fiscales & sociales	49 790,79	
	C/c Résidence La Houssière		
	C/c AEDIFICA	844 925,74	
Compte de régularisation			662,50
TOTAL PASSIF			2 191 236,85

IV. RÉGIME FISCAL DE LA FUSION PAR ABSORPTION

La fusion par absorption à intervenir sera régie par les articles 210, par. 1er, 1°, 211, par. 1er, al. 6 et 217, 1° 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.

V. DROIT DES SOCIÉTÉS : APPROBATION DE LA FUSION PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION D'AEDIFICA SAUF CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES PAR DES ACTIONNAIRES DÉTENANT DES ACTIONS REPRÉSENTANT AU MOINS 5% DU CAPITAL SOUSCRIT

1. Le présent projet de fusion sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de LA CROIX HUART pour approbation.

2. Conformément à l'article 722, §6 C.s., l'approbation de la fusion par absorption par l'assemblée générale d'AEDIFICA ne sera pas requise si les conditions suivantes sont remplies :

« 1° la publicité du projet de fusion visé à l'article 719 est effectuée pour chacune des sociétés participant à l'opération au plus tard six semaines avant la prise d'effet de l'absorption;

2° sans préjudice de l'article 720, chaque actionnaire de la société absorbante a le droit, un mois au moins avant la prise d'effet de l'absorption, de prendre connaissance des documents mentionnés à l'article 720, § 2, au siège social de la société;

3° un ou plusieurs actionnaires de la société absorbante qui détiennent des parts représentant 5 % du capital souscrit ont le droit de convoquer l'assemblée générale de la société absorbante appelée à se prononcer sur le projet de fusion. Les actions sans droit de vote ne sont pas prises en considération dans le calcul de ce pourcentage. »

Le projet de fusion et les documents visés à l'article 720, §2 C.s seront mis à la disposition des actionnaires, sans frais, dans le délai légal et seront disponibles sur le site web d'AEDIFICA (www.aedifica.be).

Le conseil d'administration d'AEDIFICA se réunira pour délibérer et approuver la proposition de fusion assimilée à une fusion par absorption, sauf si un ou plusieurs actionnaires d'AEDIFICA détenant des parts représentant au moins 5% du capital souscrit demandent la convocation d'une assemblée générale d'AEDIFICA appelée à se prononcer sur le projet de fusion.

3. La fusion assimilée à une fusion par absorption interviendra six semaines après le dépôt et la publication du projet de fusion au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles par décisions concordantes, d'une part, du conseil d'administration d'AEDIFICA (sauf demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire, comme mentionné ci-dessus, auquel cas la décision sera prise par l'assemblée générale d'AEDIFICA qui délibérera conformément aux règles de quorum et de majorité prévues à l'article 722, §1er Cs.) et, d'autre part, de l'assemblée générale extraordinaire de LA CROIX HUART qui délibérera conformément aux règles de quorum et de majorité prévues à l'article 722, §1 C.s.

VI. OPERATIONS CONCOMMITANTES

Le conseil d'administration d'AEDIFICA envisage de réaliser, le même jour que l'absorption de la société LA CROIX HUART, les opérations suivantes : i) fusion par absorption de la société anonyme de droit belge PATRIMONIALE FLANDRIA et ii) fusion par absorption de la société anonyme de droit belge SENIOR HOTEL FLANDRIA.

VII. POUVOIRS

Les sociétés donnent pouvoir à Me Benoît Nibelle et Me Sandie Marko, avocats 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 le dépôt du projet de fusion, ainsi que sa publication aux Annexes du Moniteur belge, conformément à l'article 75 du Code des sociétés.

Fait à Bruxelles, le 21 juin 2016, en quatre exemplaires, un pour chaque société et deux pour les greffes des tribunaux de commerce compétents.

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ ANONYME LA CROIX HUART

Nom : Sarah Everaert

Fonction : administrateur

Nom : ~~AEDIFICA~~, représentée par son
représentant permanent, M. Stefaan
Gielens

Fonction : administrateur délégué

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

Nom : Jean Kotarakos
Fonction : administrateur

Nom : ~~Stefaan Gielens~~
Fonction : administrateur délégué