



Volet B

**Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**

Déposé / Reçu le

20 MAI 2020

au greffe du tribunal de l'entreprise
francophone de Bruxelles

Réserve
au
Moniteur
belge



20061521

N° d'entreprise : 0662 473 277

Nom

(en entier) : MÖBIUS I

(en abrégé) :

Forme légale : Société anonyme

Adresse complète du siège : Rue de la Régence 58 - 1000 Bruxelles

Objet de l'acte : Projet de scission partielle

Extrait du conseil d'administration du 15 mai 2020

IL EST EXPOSE QUE :

Le 15 mai 2020, l'organe d'administration de la société anonyme de droit belge Möbius I, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58, enregistrée auprès de la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0662.473.277 (RPM Bruxelles, section francophone) (ci-après « la Société ») a élaboré le présent projet de scission partielle par constitution de deux nouvelles sociétés conformément aux articles 12:8 et 12:75 du Code des sociétés et des associations.

L'organe d'administration de Möbius I SA a décidé d'entamer la procédure de scission partielle par constitution de deux nouvelles sociétés anonymes de droit belge dénommées « Debrouckère Leisure » et « Debrouckère Office » moyennant l'attribution aux actionnaires de la Société d'actions des nouvelles sociétés proportionnellement à leurs droits dans le capital de la Société, sans soulte en espèces.

Le présent projet de scission partielle sera déposé au greffe du Tribunal de l'Entreprise Francophone de Bruxelles par la Société (ou un mandataire) au moins six semaines avant l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société appelée à approuver la scission.

IL EST ENSUITE CONVENU CE QUI SUIVIT :

EXPLICATIONS PRELIMINAIRES

Möbius I, SA est propriétaire d'un ensemble immobilier situé entre la place De Brouckère et la rue de Laeken à 1000 Bruxelles (le « Projet Brouckère »). Le Projet Brouckère est composé de différentes parties : hôtel, immeuble de bureaux, partie résidentielle, logements étudiant et différentes surfaces commerciales.

La scission envisagée permettra d'assurer une meilleure gestion des différents pôles du Projet Brouckère et une meilleure gestion et séparation des risques liés à chaque pôle du Projet Brouckère en les répartissant dans des entités juridiques différentes. A la suite de la scission, la structure juridique du groupe sera dès lors cohérente avec le mode de gestion opérationnelle et les besoins de développement des différents pôles du Projet Brouckère.

Le conseil d'administration est donc d'avis que la scission permettra de développer et d'administrer plus efficacement le projet immobilier dans son ensemble.

ARTICLE 1 - Sociétés participant à la scission proposée (art. 12:75, 1° du Code des sociétés et des associations)

1.1 Forme légale, dénomination et siège

• Société à scinder : Möbius I, SA

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 29/05/2020 - Annexes du Moniteur belge

La Société est une société anonyme de droit belge, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, rue de la Régence 58.

Sa dénomination actuelle est « Möbius I ».

Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0662.473.277 (RPM Bruxelles, section francophone).

Elle est dénommée ci-après « Möbius I, SA à scinder » ou « la société scindée ».

• La première société à constituer « Debrouckère Leisure, SA »

La première société à constituer aura pour dénomination « Debrouckère Leisure » et sera constituée sous la forme légale d'une société anonyme de droit belge, issue de la scission partielle de Möbius I, SA. Son siège sera établi à 1160 Bruxelles, Avenue Herrmann-Debroux, 42.

Elle est dénommée ci-après « la société à constituer 1 » ou « Debrouckère Leisure, SA »

• La deuxième société à constituer « Debrouckère Office, SA »

La deuxième société à constituer aura pour dénomination « Debrouckère Office » et sera constituée sous la forme légale d'une société anonyme de droit belge, issue de la scission partielle de Möbius I, SA. Son siège sera établi à 1160 Bruxelles, Avenue Herrmann-Debroux, 42.

Elle est dénommée ci-après « la société à constituer 2 » ou « Debrouckère Office, SA ».

1.2. Objet des sociétés participant à l'opération de scission partielle de Möbius I, SA

L'objet des sociétés susmentionnées est ou sera le suivant :

- Möbius I, SA

Conformément à l'article 3 de ses statuts, Möbius I, SA a pour objet :

« La société a pour objet, pour son propre compte ou pour le compte de tiers, ou en participation avec des tiers :

1° L'achat, l'échange, la vente, la gestion, la prise en location et en sous location, ainsi que la cession en location et en sous location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien de maisons, appartements, terrains, terres, domaines, bâtiments de bureaux, de commerces, résidentiels ou autres, et d'une manière générale, de tous biens immobiliers et de tous droits réels (notamment mais non exclusivement la propriété, l'emphytéose, la superficie, et l'usufruit) ayant pour objet des biens immobiliers situés en Europe, ainsi que toutes opérations de financement y afférent.

2° La prise de participations lors de la constitution, par acquisition d'actions ou parts, d'obligations convertibles ou de tout autres titres, par fusion, scission, scission partielle ou toute autre voie, dans des sociétés investissant, à titre principal ou accessoire, dans des droits réels immobiliers et des actifs situés en Europe.

3° La société peut conserver les biens immobiliers, les droits immobiliers et les participations de sociétés immobilières acquises ou les aliéner à court, moyen ou long terme.

4° La société peut réaliser son objet en tous lieux, de toutes manières et suivants les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées.

5° La société peut financer ses investissements en tout ou en partie par l'émission d'obligations, convertibles ou non, par l'émission de certificats immobiliers ou de tout autre titre qui confère à leur détenteur le droit de percevoir, à charge de la société, une quotité des revenus générés par les droits et/ou biens immobiliers qu'ils ont permis de financer.

La société peut à tout moment conclure des emprunts en vue de financer ses investissements ou l'entretien, l'amélioration et la réparation de ses actifs immobiliers.

6° La société peut faire, tant pour elle-même que pour compte de tiers, tous actes et opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement en tout ou en partie à son objet social, ou pouvant en amener le développement ou en faciliter la réalisation, notamment sans que la désignation soit limitative : prêter, emprunter, hypothéquer, acquérir ou céder tous brevets, patentes, licences, marques ; s'intéresser par voie d'apport, de cession, de souscription, de participation, de fusion, d'achat d'actions ou autres valeurs, ou par toutes autres voies dans toutes sociétés, entreprises ou associations existantes ou à créer, dont l'objet est identique, analogue, similaire ou connexe à tout ou partie de celui de la présente société, ainsi qu'exercer la gérance dans d'autres sociétés. »

Les sociétés anonymes « Debrouckère Leisure, SA » et « Debrouckère Office, SA » seront constituées chacune avec l'objet ci-dessous :

« La société a pour objet, pour son propre compte ou pour le compte de tiers, ou en participation avec des tiers :

1° L'achat, l'échange, la vente, la gestion, la prise en location et en sous location, ainsi que la cession en location et en sous location, le tout avec ou sans option d'achat, l'exploitation et l'entretien de maisons, appartements, terrains, terres, domaines, bâtiments de bureaux, de commerces, résidentiels ou autres, et d'une manière générale, de tous biens immobiliers et de tous droits réels (notamment mais non exclusivement la propriété, l'emphytéose, la superficie, et l'usufruit) ayant pour objet des biens immobiliers situés en Europe, ainsi que toutes opérations de financement y afférent.

2° La prise de participations lors de la constitution, par acquisition d'actions ou parts, d'obligations convertibles ou de tout autres titres, par fusion, scission, scission partielle ou toute autre voie, dans des sociétés investissant, à titre principal ou accessoire, dans des droits réels immobiliers et des actifs situés en Europe.

3° La société peut conserver les biens immobiliers, les droits immobiliers et les participations de sociétés immobilières acquises ou les aliéner à court, moyen ou long terme.

4° La société peut réaliser son objet en tous lieux, de toutes manières et suivants les modalités qui lui paraîtront les mieux appropriées.

5° La société peut financer ses investissements en tout ou en partie par l'émission d'obligations, convertibles ou non, par l'émission de certificats immobiliers ou de tout autre titre qui confère à leur détenteur le droit de percevoir, à charge de la société, une quotité des revenus générés par les droits et/ou biens immobiliers qu'ils ont permis de financer.

La société peut à tout moment conclure des emprunts en vue de financer ses investissements ou l'entretien, l'amélioration et la réparation de ses actifs immobiliers.

6° La société peut faire, tant pour elle-même que pour compte de tiers, tous actes et opérations financières, commerciales, industrielles, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement en tout ou en partie à son objet social, ou pouvant en amener le développement ou en faciliter la réalisation, notamment sans que la désignation soit limitative : prêter, emprunter, hypothéquer, acquérir ou céder tous brevets, patentes, licences, marques ; s'intéresser par voie d'apport, de cession, de souscription, de participation, de fusion, d'achat d'actions ou autres valeurs, ou par toutes autres voies dans toutes sociétés, entreprises ou associations existantes ou à créer, dont l'objet est identique, analogue, similaire ou connexe à tout ou partie de celui de la présente société, ainsi qu'exercer la gérance dans d'autres sociétés. »

ARTICLE 2 -Rapport d'échange : nombre d'actions de Debrouckère Leisure, SA et Debrouckère Office, SA à attribuer par action de Möbius I, SA

La scission partielle ayant lieu en faveur de sociétés nouvelles à constituer qui ne disposent donc d'aucun patrimoine propre avant la scission partielle, la fixation du rapport d'échange peut être arrêtée sur la base de considérations purement pratiques et détachées de la valeur intrinsèque des actions des nouvelles sociétés.

A la suite de l'opération envisagée, Debrouckère Leisure, SA et Debrouckère Office, SA émettront chacune 5.000 actions de catégorie A et 5.000 actions de catégorie B à répartir entre les actionnaires de Möbius I, SA proportionnellement à leurs droits dans le capital de Möbius I, SA, conformément à l'article 10 ci-dessous.

Sur la base de ce qui précède, le rapport d'échange sera donc de 1/1.

Article 3 -Modalités de remise des actions des sociétés à constituer Debrouckère Leisure, SA et Debrouckère Office, SA (art. 12:75, 3° du Code des sociétés et des associations)

La remise des actions de Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA et l'échange des actions nominatives de Möbius I, SA se dérouleront de la façon suivante :

Les titulaires de actions de Möbius I, SA sont invités, le jour de la passation de l'acte notarié authentifiant la création de Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA, à se présenter, munis du registre des actions nominatives, chez le notaire instrumentant.

Le nombre d'actions de Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA qu'elles recevront est déterminé conformément au rapport d'échange défini aux articles 2 et 10 du présent projet.

Le jour de la passation de l'acte notarié authentifiant la création de Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA, le conseil d'administration ou un mandataire désigné à cet effet établira le registre des actions nominatives de la société Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA et y consignera les données suivantes :

- l'identité des actionnaires de la société scindée Möbius I SA qui se voient attribuer des actions nominatives de Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA;
- le nombre d'actions de Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA issues des scissions qui leur revient ;
- la date de la décision de scissions.

Les registres des actions nominatives de Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA seront ensuite signés par les actionnaires (ou leurs mandataires).

ARTICLE 4 - Date à partir de laquelle les actions de Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA donnent le droit de participer aux bénéfices ainsi que toute modalité relative à ce droit (art. 12 :75, 4° du Code des sociétés et des associations)

Les actions de Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA nouvellement émises donneront immédiatement le droit de participer aux bénéfices desdites sociétés à partir de la Date Effective (telle que définie ci-dessous).

ARTICLE 5 - Date à partir de laquelle les opérations de Möbius I, SA à scinder sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte des sociétés à constituer Debrouckère Leisure, SA et Debrouckère Office, SA (art. 12 :75, 5° du Code des sociétés et des associations)

A partir de la Date Effective (telle que définie ci-dessous), les opérations de Möbius I, SA à scinder seront considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société à constituer Debrouckère Leisure, SA ou respectivement de Debrouckère Office, SA, pour ce qui concerne la partie scindée, conformément à la répartition précisée à l'article 9 ci-après.

ARTICLE 6 - Droits attribués par les sociétés à constituer aux actionnaires de la société à scinder ayant des droits spéciaux et aux porteurs de titres autres que des actions ou les mesures proposées à leur égard (art. 12 :75, 6° du Code des sociétés et des associations)

Les sociétés à constituer Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA n'émettent aucune action ni autre titre auxquels sont attachés des droits spéciaux autres que ceux prévus dans les statuts.

Les nouvelles actions qui seront émises par Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA jouiront de droits identiques aux actions de Möbius I, SA.

Il n'y a pas de porteurs de titres autres que des actions dans Möbius I, SA.

ARTICLE 7 - Emolument particuliers attribués au commissaire chargé de la rédaction des rapports aux termes des articles 12 :78 du Code des sociétés et des associations (art. 12 :75, 7° du Code des sociétés et des associations)

La remise aux actionnaires de Möbius I, SA des nouvelles actions qui seront émises par Debrouckère Leisure, SA et de Debrouckère Office, SA étant réalisée proportionnellement à leurs droits dans le capital de Möbius I, SA, le rapport écrit du commissaire de Möbius I, SA visé à l'article 12:78 du Code des sociétés et des associations ne sera pas établi. Aucun émolument particulier ne doit donc être mentionné à cet égard.

La société scindée Möbius I, SA charge la société Deloitte de faire rapport, conformément à l'article 7 :7 du Code des sociétés et des associations, sur l'apport en nature dans les sociétés à constituer Debrouckère Leisure, SA et Debrouckère Office, SA.

ARTICLE 8 - Avantages particuliers attribués aux membres des organes de gestion des sociétés participant à la scission (art. 12 :75, 8° du Code des sociétés et des associations)

Aucun avantage particulier n'est attribué aux administrateurs de Möbius I, SA à scinder ni aux administrateurs des sociétés à constituer Debrouckère Leisure, SA et Debrouckère Office, SA.

ARTICLE 9 -Description et répartition précises des éléments du patrimoine actif et passif à transférer aux sociétés à constituer Debrouckère Leisure, SA et Debrouckère Office, SA (art. 12 :75, 9° du Code des sociétés et des associations)

Les éléments du patrimoine immobilier de Möbius I, SA sont actuellement les suivants :

VILLE DE BRUXELLES – DOUZIEME DIVISION

Dans l'ensemble des immeubles sis sur et avec des parcelles de terrain entre la place de Brouckère, la rue des Hirondelles, la rue de Laeken et la rue des Augustins à 1000 Bruxelles, déduction faite du Cinéma UGC Brouckère, composé de :

- Un complexe immobilier à usage principal de bureaux dont l'entrée principale est située rue de Laeken, 35, avec complexe de parkings souterrain accessible via rampe d'accès entre les numéros 2 et 4 de la rue des Hirondelles, archives, caves, locaux d'entreposage, réfectoire, de complexe de cinémas ;

- divers immeubles de commerce et de rapports à front de la Place de Brouckère;

érigé sur et avec terrain, sis :

- à front de la Place de Brouckère, où ils sont cotés sous les numéros 1 à 26 inclus et 42 à 50 inclus ;

- rue des Hirondelles, où ils sont cotés sous les numéros 2 à 16 inclus ;

- rue de Laeken, 35 à 39 inclus, et ;

- rue des Augustins, 3 à 11 inclus ;

cadastré ou l'ayant été selon titres partie des numéros 809/t3 et 1459/t, ainsi que numéros 809/k3, 809/s3, 809/r3, 809/v3, 819/f3, 811/k, 811/h, 819/c, 819/2, 809/p3 et 708/m, actuellement suivant extrait récent de la matrice cadastrale section N sous les numéros 1459/00S0/P0000, 1459/00R0/P0000, 0708/00MP0000, 0819/020P0000, 0819/00C0/P000, 0811/00K0/P0000, 0811/00H0/P0000, 0809/00F3/P0000, 0809/00K3/P0000, 0809/00P3/P0000, 0809/00R3/P0000, 0809/00R3/P0001, 0809/00R3/P0002, 0809/00R3/P0003, 0809/00R3/P0004, 0809/00S3/P0000, 0809/00V3/P0000, 0809/00V3/P0001, 0809/00V3/P0002, 0809/00V3/P0003, 0809/00V3/P0004, 0809/00V3/P0005, 0809/00V3/P0006, 0809/00V3/P0007, 1475BP0000 et 1475DP0000, pour une superficie totale de 2 hectares 88 ares 25 centiares,

Parmi ces actifs immobiliers, la société à constituer Debrouckère Leisure, SA recevra, conformément au plan de division joint en annexe (Annexe 1), le Lot J, dont la pré-cadastration est en cours sous le numéro 1476 D et le Lot CC, dont la pré-cadastration est en cours sous le numéro 1476 C.

Les éléments transférés à la société à constituer Debrouckère Leisure, SA comprennent également l'ensemble des contrats, les engagements directs et les obligations nécessaires à l'exercice des activités relatives au Lot J et au Lot CC, e.a. les contrats tant en Belgique, auprès de Möbius I, SA, qu'à l'étranger, ainsi que l'ensemble des droits et obligations notamment les charges de scission y relatifs.

Parmi ces actifs immobiliers, la société à constituer Debrouckère Office, SA recevra, conformément au plan de division joint en annexe (Annexe 1), le Lot A, dont la pré-cadastration est en cours sous le numéro 1476 A.

Les éléments transférés à la société à constituer Debrouckère Office, SA comprennent également l'ensemble des contrats, les engagements directs et les obligations nécessaires à l'exercice des activités relatives au Lot A, e.a. les contrats tant en Belgique, auprès de Möbius I, SA, qu'à l'étranger, ainsi que l'ensemble des droits et obligations notamment les charges de scission y relatifs.

Les attestations du sol sont annexées au présent projet de scission (Annexe 2).

Tous les éléments d'actifs et de passifs non transférés aux sociétés à constituer Debrouckère Leisure, SA et Debrouckère Office, SA conformément au présent article demeurent dans le patrimoine de Möbius I, SA.

En vue d'éviter toute contestation concernant l'attribution de certains éléments du patrimoine actif de Möbius I, SA, au cas où l'interprétation de l'attribution opérée mentionnée ci-dessus ne permet pas de décider de la répartition de ces éléments, ceux-ci ou leurs contrevaieurs sont répartis entre toutes sociétés de manière proportionnelle à l'actif net attribué (ou laissé) à chacune de celles-ci dans le présent projet.

En vue d'éviter toute contestation concernant l'attribution de certains éléments du patrimoine passif de Möbius I, SA, au cas où l'interprétation de l'attribution opérée mentionnée ci-dessus ne permet pas de décider de la répartition de ces éléments, chacune des sociétés en est solidairement responsable.

ARTICLE 10 -Répartition aux actionnaires de la société Möbius I, SA à scinder des actions des nouvelles sociétés à constituer Debrouckère Leisure, SA et Debrouckère Office, SA, ainsi que le critère sur lequel cette répartition est fondée (art. 12 :75, 10° du Code des sociétés et des associations)

Les actions à émettre par les sociétés à constituer Debrouckère Leisure, SA et Debrouckère Office, SA seront réparties aux actionnaires de Möbius I, SA proportionnellement à leurs droits dans le capital de Möbius I, SA, comme suit :

-Le propriétaires de 5.000 actions de catégorie A dans Möbius I, SA, recevra 5.000 actions de catégorie A dans Debrouckère Leisure, SA et 5.000 actions de catégorie A dans Debrouckère Office ; et

-Le propriétaires de 5.000 actions de catégorie B dans Möbius I, SA, recevra 5.000 actions de catégorie B dans Debrouckère Leisure, SA et 5.000 actions de catégorie B dans Debrouckère Office.

ARTICLE 11 -Modalités de validité du projet de scission et divers

Immédiatement après la décision d'approbation de la scission partielle prise par l'assemblée générale extraordinaire de Möbius I, SA, le projet d'acte constitutif et les statuts de chacune des nouvelles sociétés seront approuvés par l'assemblée générale de Möbius I, SA.

La scission est réalisée lorsque toutes les nouvelles sociétés sont constituées (la « Date Effective »). La décision d'approbation de la scission partielle devrait être prise par l'assemblée générale extraordinaire de Möbius I, SA avant le mois de septembre 2020, sans que cette date soit liante.

Chaque nouvelle société supportera proportionnellement à l'actif net qui lui sera transféré lors de la scission, l'ensemble des frais liés à la scission à intervenir.

Etabli le 15 mai 2020, en trois exemplaires, dont deux exemplaires sont destinés au greffe du Tribunal de l'Entreprise de Bruxelles, le troisième exemplaire devant être conservé au siège de la société à scinder Möbius I, SA.

ARTICLE 12 -Formalités

Mandat est conféré à la SRL Jordens, ayant son siège à 1180 Uccle, Avenue Kersbeeck 308, pour effectuer le dépôt du projet de scission et signer les formulaires de publicité aux Annexes du Moniteur belge.

Serge Solau
Mandataire