

Volet B

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



22095509

Déposé / Reçu le

29 JUL. 2022

au greffe du tribunal de l'entreprise
Greffier
francophonie de Bruxelles

N° d'entreprise : 0413 742 414

Nom

(en entier) : RHÔNE ARTS

(en abrégé) :

Forme légale : société anonyme

Adresse complète du siège : 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe, 58

Objet de l'acte : PROJET COMMUN DE FUSION ADOPTÉ PAR L'ORGANE
D'ADMINISTRATION RESPECTIF DES SOCIÉTÉS APPELÉES À FUSIONNER
Opération assimilée à une fusion par absorption - Articles 12:7 et 12:50 à
12:58 du Code des Sociétés et des Associations

1. EXPOSE PREALABLE - FUSION ENVISAGEE

Conformément à l'article 12:50 du Code des Sociétés et des Associations (le " CSA "), les organes d'administration des Sociétés Appelées à Fusionner ont établi ensemble et ont approuvé le présent projet commun de fusion relatif à la fusion envisagée aux termes de laquelle l'intégralité du patrimoine respectif des Sociétés à Absorber serait transféré à la Société Absorbante, par suite d'une dissolution sans liquidation, et étant rappelé que la Société Absorbante détient déjà l'ensemble des actions (représentant l'ensemble des titres conférant le droit de vote) émises par les Sociétés à Absorber (la " Fusion Envisagée ").

La Fusion Envisagée est définie par la loi (article 12:7 du CSA) comme étant une " opération assimilée à une fusion par absorption ", à savoir, une opération par laquelle, de plein droit et simultanément :

- l'intégralité du patrimoine actif et passif des Sociétés à Absorber est transféré à la Société Absorbante,
- par suite d'une dissolution sans liquidation des Sociétés à Absorber,
- lorsque toutes les actions (et autres titres conférant le droit de vote) appartiennent à la Société Absorbante (et/ou à des intermédiaires de celle-ci),
- et ce, sans attribution d'actions de la Société Absorbante (bénéficiaire des apports) aux actionnaires des Sociétés à Absorber (article 12:57 du CSA).

Le présent projet de fusion a été établi en vue de le soumettre pour approbation à l'assemblée générale extraordinaire respective des Sociétés Appelées à Fusionner, conformément à l'article 12:53 du CSA (ensemble, les " AGE " et, chacune, une " AGE ").

La Fusion Envisagée est subordonnée à l'approbation du présent projet de fusion par chacune des AGE et ne sortira ses effets qu'à l'issue de la dernière AGE.

La réalisation de la Fusion Envisagée sera constatée dans le procès-verbal (dressé en la forme authentique) de l'AGE de la Société Absorbante (dernière AGE).

Les organes d'administration des Sociétés Appelées à Fusionner s'engagent à faire tout ce qui est en leur pouvoir afin de permettre la réalisation de la Fusion Envisagée aux conditions prévues dans le présent projet de fusion.

L'approbation du projet de fusion par l'AGE de chaque Société à Absorber résultera en un transfert direct et universel de plein droit de leur patrimoine respectif au bénéfice de la Société Absorbante.

En application des articles 12:50 et suivants du CSA, six (6) semaines au moins avant les AGE, le présent projet de fusion sera déposé par chacune des Sociétés Appelées à Fusionner au greffe du tribunal de l'entreprise du lieu de son siège et publié par extrait conformément à l'article 2:14 du CSA.

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 »).

L'objectif des Sociétés Appelées à Fusionner est de tenir les AGE au plus tard le 31 octobre 2022.

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX SOCIÉTÉS APPELÉES À FUSIONNER (ART. 12:50, AL. 2, 1° CSA)

2.1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SOCIÉTÉS APPELÉES À FUSIONNER - STATUT RÉGLEMENTAIRE FIIS ET SIR

La Fusion Envisagée concerne quatre (4) Sociétés à Absorber et une (1) Société Absorbante.

Les Sociétés à Absorber ont toutes obtenu le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé (FIIS), tel qu'actuellement régi par les dispositions de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (MB 17.VI.2014) et par les dispositions de l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (MB 18.XI.2016), ainsi que, notamment, par certaines dispositions fiscales dérogatoires au droit commun.

LEX 85 SA, RHONE ARTS SA et LIGNE INVEST SA ont obtenu le statut de FIIS en date du 16 décembre 2019.

XL TRONE SA a obtenu le statut de FIIS en date du 23 juillet 2020.

Quant à la Société Absorbante (étant, pour rappel, COFINIMMO OFFICES SA), elle a obtenu le statut de société immobilière réglementée institutionnelle (en abrégé, SIRI), inscrite à la liste visée à l'article 9, §4, de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (MB 30.VI.2014).

2.2. SOCIÉTÉ À ABSORBER 1 (SUR 4)

2.2.1. PRÉSENTATION

La première Société à Absorber est la société anonyme LEX 85, dont le siège est établi Boulevard de la Woluwe, 58, à B-1200 Bruxelles, inscrite au Registre des Personnes Morales (division francophone) de Bruxelles ainsi qu'auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0811.625.031.

LEX 85 SA a été constituée sous la forme d'une NV (naamloze vennootschap) aux termes d'un acte reçu par Maître Jan Boeykens, notaire à Anvers, le 30 avril 2009, dont un extrait fut publié aux annexes du Moniteur belge en date du 18 mai 2009 (avec une coquille indiquant une date d'acte du " 20 " au lieu du " 30 " avril 2009).

La dernière modification statutaire date du 5 mars 2021, suivant acte reçu par Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, dont un extrait fut publié aux annexes du Moniteur belge en date du 23 mars 2021.

2.2.2. OBJET

L'objet de LEX 85 SA est le suivant (article 3 de ses statuts) :

" La société a pour objet exclusif, tant en Belgique qu'à l'étranger, le placement collectif de capitaux recueillis auprès d'investisseurs éligibles (au sens de l'article 3, 31° de la Loi du 19 avril 2014) dans des biens immobiliers, tels que visés à l'article 183, alinéa 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014 et plus amplement définis à l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 avec pour objectif de répartir les risques d'investissement et de faire bénéficier son actionnaire des résultats de la gestion des actifs.

Par biens immobiliers, l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 entend :

- a) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés en Belgique et détenus directement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
- b) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés à l'étranger et détenus directement ou indirectement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
- c) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières étrangères détenant des immeubles situés à l'étranger,
- d) les actions de sociétés immobilières réglementées publiques, telles que définies à l'article 2, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
- e) les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, telles que définies à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
- f) les actions ou parts de fonds d'investissement immobilier(s) spécialisé(s),
- g) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs belges investissant dans la catégorie de placement prévue à l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014,
- h) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs étrangers investissant dans une catégorie de placement similaire à celle de l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014, définie par

la loi applicable dans son pays d'origine,

i) les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires,

j) les droits d'option sur des biens immobiliers,

k) les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,

l) les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement ou conférant d'autres droits d'usage analogues,

m) les concessions accordées par une personne de droit public,

n) les crédits octroyés et les sûretés ou garanties constituées par la société au bénéfice de ses filiales,

En ce compris tout bien immobilier qui viendrait à être ajouté suite à une modification de l'article 2,4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

Conformément à l'article 288, §2 de la Loi du 19 avril 2014, la société ne peut détenir d'autres actifs que ceux nécessaires à la réalisation de son objet.

La société doit détenir directement les immeubles situés en Belgique. En cas d'acquisition par la société d'un véhicule ad hoc (special purpose vehicle) détenant un immeuble situé en Belgique, celle-ci disposera d'un délai de 24 mois à dater de l'acquisition pour se mettre en conformité avec l'exigence de détention directe mentionnée ci-dessus. Les immeubles situés à l'étranger peuvent être détenus directement ou indirectement via des véhicules ad hoc (special purpose vehicle) par la société.

La société peut prendre toutes les mesures et effectuer toute opération qu'elle jugera utile à l'accomplissement et au développement de son objet et peut de façon générale accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation.

Conformément à l'article 7, §1, al. 3 de l'Arrêté du 9 novembre 2016, la valeur totale des biens immobiliers détenus par la société devra être de minimum dix millions d'euros (10.000.000 EUR) au terme du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés tenue par le SPF Finances.

Dans les limites fixées par la Loi du 19 avril 2014 et par l'Arrêté du 9 novembre 2016, (i) la société peut octroyer des prêts quels qu'en soient la nature, le montant et la durée, (ii) la société peut également donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements des tiers, entre autres, en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris en gageant son fonds de commerce.

L'activité de promotion immobilière est exercée dans les limites fixées par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société ne peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement quand dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016. De même, la société peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut, dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016, à titre accessoire ou temporaire, détenir des liquidités non-affectées et effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut 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 et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut en outre pourvoir à l'administration et à la liquidation d'autres sociétés, associations ou entreprises notamment agir comme administrateur et liquidateur et leurs fournir des conseils."

2.3.SOCIETE A ABSORBER 2 (SUR 4)

2.3.1.PRESENTATION

La deuxième Société à Absorber est la société anonyme LIGNE INVEST, dont le siège est établi Boulevard de la Woluwe, 58, à B-1200 Bruxelles, inscrite au Registre des Personnes Morales (division francophone) de Bruxelles ainsi qu'auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0873.682.661.

LIGNE INVEST SA a été constituée sous la forme d'une NV (naamloze vennootschap) aux termes d'un acte reçu par Maître Jan Boeykens, notaire à Anvers, le 28 avril 2005, dont un extrait fut publié aux annexes du Moniteur belge en date du 17 mai 2005.

La dernière modification statutaire date du 5 mars 2021, suivant acte reçu par Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, dont un extrait fut publié aux annexes du Moniteur belge en date du 23 mars 2021.

2.3.2. OBJET

L'objet de LIGNE INVEST SA est le suivant (article 3 de ses statuts) :

" La société a pour objet exclusif, tant en Belgique qu'à l'étranger, le placement collectif de capitaux recueillis auprès d'investisseurs éligibles (au sens de l'article 3, 31° de la Loi du 19 avril 2014) dans des biens immobiliers, tels que visés à l'article 183, alinéa 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014 et plus amplement définis à l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 avec pour objectif de répartir les risques d'investissement et de faire bénéficier son actionnaire des résultats de la gestion des actifs.

Par biens immobiliers, l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 entend :

a) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés en Belgique et détenus directement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,

b) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés à l'étranger et détenus directement ou indirectement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,

c) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières étrangères détenant des immeubles situés à l'étranger,

d) les actions de sociétés immobilières réglementées publiques, telles que définies à l'article 2,2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,

e) les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, telles que définies à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,

f) les actions ou parts de fonds d'investissement immobilier(s) spécialisé(s),

g) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs belges investissant dans la catégorie de placement prévue à l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014,

h) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs étrangers investissant dans une catégorie de placement similaire à celle de l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014, définie par la loi applicable dans son pays d'origine,

i) les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires,

j) les droits d'option sur des biens immobiliers,

k) les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,

l) les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement ou conférant d'autres droits d'usage analogues,

m) les concessions accordées par une personne de droit public,

n) les crédits octroyés et les sûretés ou garanties constituées par la société au bénéfice de ses filiales,

En ce compris tout bien immobilier qui viendrait à être ajouté suite à une modification de l'article 2,4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

Conformément à l'article 288, §2 de la Loi du 19 avril 2014, la société ne peut détenir d'autres actifs que ceux nécessaires à la réalisation de son objet.

La société doit détenir directement les immeubles situés en Belgique. En cas d'acquisition par la société d'un véhicule ad hoc (special purpose vehicle) détenant un immeuble situé en Belgique, celle-ci disposera d'un délai de 24 mois à dater de l'acquisition pour se mettre en conformité avec l'exigence de détention directe mentionnée ci-dessus. Les immeubles situés à l'étranger peuvent être détenus directement ou indirectement via des véhicules ad hoc (special purpose vehicle) par la société.

La société peut prendre toutes les mesures et effectuer toute opération qu'elle jugera utile à l'accomplissement et au développement de son objet et peut de façon générale accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation.

Conformément à l'article 7, §1, al. 3 de l'Arrêté du 9 novembre 2016, la valeur totale des biens immobiliers détenus par la société devra être de minimum dix millions d'euros (10.000.000 EUR) au terme du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés tenue par le SPF Finances.

Dans les limites fixées par la Loi du 19 avril 2014 et par l'Arrêté du 9 novembre 2016, (i) la société peut octroyer des prêts quels qu'en soient la nature, le montant et la durée, (ii) la société peut également donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements des tiers, entre autres, en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris en gageant son fonds de commerce.

L'activité de promotion immobilière est exercée dans les limites fixées par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société ne peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement quand dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016. De même, la société peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut, dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016, à titre accessoire ou temporaire, détenir des liquidités non-affectées et effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut 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 et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut en outre pourvoir à l'administration et à la liquidation d'autres sociétés, associations ou entreprises notamment agir comme administrateur et liquidateur et leurs fournir des conseils. "

2.4.SOCIETE A ABSORBER 3 (SUR 4)

2.4.1.PRESENTATION

La troisième Société à Absorber est la société anonyme RHÔNE ARTS, dont le siège est établi Boulevard de la Woluwe, 58, à B-1200 Bruxelles, inscrite au Registre des Personnes Morales (division francophone) de Bruxelles ainsi qu'auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0413.742.414.

RHÔNE ARTS SA a été constituée sous la dénomination HERON BELGIUM (27 AVENUE DES ARTS) aux termes d'un acte reçu par Maître Jean Marie Vanneste, notaire à Ixelles, le 19 octobre 1973, enregistré le 26 octobre 1973 par le Receveur à Ixelles.

La dernière modification statutaire date du 5 mars 2021, suivant acte reçu par Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, dont un extrait fut publié aux annexes du Moniteur belge en date du 18 mars 2021.

2.4.2. OBJET

L'objet de RHÔNE ARTS SA est le suivant (article 3 de ses statuts) :

" La société a pour objet exclusif, tant en Belgique qu'à l'étranger, le placement collectif de capitaux recueillis auprès d'investisseurs éligibles (au sens de l'article 3, 31° de Loi du 19 avril 2014) dans des biens immobiliers, tels que visés à l'article 183, alinéa 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014 et plus amplement définis à l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 avec pour objectif de répartir les risques d'investissement et de faire bénéficier son actionnaire des résultats de la gestion des actifs.

Par biens immobiliers, l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 entend :

- a) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés en Belgique et détenus directement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
- b) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés à l'étranger et détenus directement ou indirectement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
- c) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières étrangères détenant des immeubles situés à l'étranger,
- d) les actions de sociétés immobilières réglementées publiques, telles que définies à l'article 2,2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
- e) les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, telles que définies à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
- f) les actions ou parts de fonds d'investissement immobilier(s) spécialisé(s),
- g) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs belges investissant dans la catégorie de placement prévue à l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014,
- h) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs étrangers investissant dans une catégorie de placement similaire à celle de l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014, définie par la loi applicable dans son pays d'origine,
- i) les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires,
- j) les droits d'option sur des biens immobiliers,
- k) les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,
- l) les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement ou conférant d'autres droits d'usage analogues,
- m) les concessions accordées par une personne de droit public,
- n) les crédits octroyés et les sûretés ou garanties constituées par la société au bénéfice de ses filiales,

En ce compris tout bien immobilier qui viendrait à être ajouté suite à une modification de l'article 2,4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

Conformément à l'article 288, §2 de la Loi du 19 avril 2014, la société ne peut détenir d'autres actifs que ceux nécessaires à la réalisation de son objet.

La société doit détenir directement les immeubles situés en Belgique. En cas d'acquisition par la société d'un véhicule ad hoc (special purpose vehicle) détenant un immeuble situé en Belgique, celle-ci disposera d'un délai de 24 mois à dater de l'acquisition pour se mettre en conformité avec l'exigence de détention directe mentionnée ci-dessus. Les immeubles situés à l'étranger peuvent être détenus directement ou indirectement via des véhicules ad hoc (special purpose vehicle) par la société.

La société peut prendre toutes les mesures et effectuer toute opération qu'elle jugera utile à l'accomplissement et au développement de son objet et peut de façon générale accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation.

Conformément à l'article 7, §1, al. 3 de l'Arrêté du 9 novembre 2016, la valeur totale des biens immobiliers détenus par la société devra être de minimum dix millions d'euros (10.000.000 EUR) au terme du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés tenue par le SPF Finances.

Dans les limites fixées par la Loi du 19 avril 2014 et par l'Arrêté du 9 novembre 2016, (i) la société peut octroyer des prêts quels qu'en soient la nature, le montant et la durée, (ii) la société peut également donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements des tiers, entre autres, en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris en gageant son fonds de commerce.

L'activité de promotion immobilière est exercée dans les limites fixées par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société ne peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement quand dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016. De même, la société peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut, dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016, à titre accessoire ou temporaire, détenir des liquidités non-affectées et effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut 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 et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut en outre pourvoir à l'administration et à la liquidation d'autres sociétés, associations ou entreprises notamment agir comme administrateur et liquidateur et leurs fournir des conseils. "

2.5.SOCIETE A ABSORBER 4 (SUR 4)

2.5.1.PRESENTATION

La quatrième Société à Absorber est la société anonyme XL TRÔNE, dont le siège est établi Boulevard de la Woiuwe, 58, à B-1200 Bruxelles, inscrite au Registre des Personnes Morales (division francophone) de Bruxelles ainsi qu'auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0715.937.303.

XL TRÔNE SA a été constituée sous la dénomination XL TRÔNE EQUILIS aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier Vandembroucke, notaire à Lambusart, le 17 décembre 2018, dont un extrait fut publié aux annexes du Moniteur belge en date du 20 décembre 2018.

La dernière modification statutaire date du 18 novembre 2021, suivant acte reçu par Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, dont un extrait fut publié aux annexes du Moniteur belge en date du 03 décembre 2021.

2.5.2. OBJET

L'objet de XL TRÔNE SA est le suivant (article 3 de ses statuts) :

" La société a pour objet exclusif, tant en Belgique qu'à l'étranger, le placement collectif de capitaux recueillis auprès d'investisseurs éligibles (au sens de l'article 3, 31° de la Loi du 19 avril 2014) dans des biens immobiliers, tels que visés à l'article 183, alinéa 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014 et plus amplement définis à l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 avec pour objectif de répartir les risques d'investissement et de faire bénéficier son actionnaire des résultats de la gestion des actifs.

Par biens immobiliers, l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 entend :

- a) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés en Belgique et détenus directement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
- b) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés à l'étranger et détenus directement ou indirectement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
- c) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières étrangères détenant des immeubles situés à l'étranger,
- d) les actions de sociétés immobilières réglementées publiques, telles que définies à l'article 2,2°

de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,

e) les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, telles que définies à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,

f) les actions ou parts de FIIS,

g) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs belges investissant dans la catégorie de placement prévue à l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014,

h) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs étrangers investissant dans une catégorie de placement similaire à celle de l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014, définie par la loi applicable dans son pays d'origine,

i) les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires,

j) les droits d'option sur des biens immobiliers,

k) les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,

l) les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement ou conférant d'autres droits d'usage analogues,

m) les concessions accordées par une personne de droit public,

n) les crédits octroyés et les sûretés ou garanties constituées par la société au bénéfice de ses filiales,

En ce compris tout bien immobilier qui viendrait à être ajouté suite à une modification de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

Conformément à l'article 288, §2 de la Loi du 19 avril 2014, la société ne peut détenir d'autres actifs que ceux nécessaires à la réalisation de son objet.

La société doit détenir directement les immeubles situés en Belgique. En cas d'acquisition par la société d'un véhicule ad hoc (special purpose vehicle) détenant un immeuble situé en Belgique, celle-ci disposera d'un délai de 24 mois à dater de l'acquisition pour se mettre en conformité avec l'exigence de détention directe mentionnée ci-dessus. Les immeubles situés à l'étranger peuvent être détenus directement ou indirectement via des véhicules ad hoc (special purpose vehicle) par la société.

La société peut prendre toutes les mesures et effectuer toute opération qu'elle jugera utile à l'accomplissement et au développement de son objet et peut de façon générale accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation.

Conformément à l'article 7, §1, al. 3 de l'Arrêté du 9 novembre 2016, la valeur totale des biens immobiliers détenus par la société devra être de minimum dix millions d'euros (10.000.000 EUR) au terme du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste des FIIS tenue par le SPF Finances.

Dans les limites fixées par la Loi du 19 avril 2014 et par l'Arrêté du 9 novembre 2016, (i) la société peut octroyer des prêts quels qu'en soient la nature, le montant et la durée, (ii) la société peut également donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements des tiers, entre autres, en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris en gageant son fonds de commerce.

L'activité de promotion immobilière est exercée dans les limites fixées par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société ne peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement que dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016. De même, la société peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut, dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016, à titre accessoire ou temporaire, détenir des liquidités non-affectées et effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut 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 et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut en outre pourvoir à l'administration et à la liquidation d'autres sociétés, associations ou entreprises notamment agir comme administrateur et liquidateur et leurs fournir des conseils."

2.6.SOCIETE ABSORBANTE

2.6.1.PRESENTATION

La Société Absorbante est la société anonyme COFINIMMO OFFICES, dont le siège est établi Boulevard de la Woluwe, 58, à B-1200 Bruxelles, inscrite au Registre des Personnes Morales (division francophone) de Bruxelles ainsi qu'auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0755.538.641.

COFINIMMO OFFICES SA a été constituée sous la dénomination BESTONE SQUARE aux termes d'un acte reçu par Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, le 1er octobre 2020, dont un extrait fut publié aux annexes du Moniteur belge en date du 05 octobre 2020.

La dernière modification statutaire date du 29 octobre 2021, suivant acte reçu par Maître Tim Carnewal, notaire à Bruxelles, dont un extrait fut publié aux annexes du Moniteur belge en date du 06 décembre 2021.

2.6.2. OBJET

L'objet de COFINIMMO OFFICES SA est le suivant (article 3 de ses statuts) :

" 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 des biens immobiliers visés à l'article 2, 5°, vi à xi de la Loi SIR.

Par biens immobiliers, l'article 2, 5° de la Loi SIR entend :

i.les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii.les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, dont le capital est détenu directement ou indirectement à auteur de plus de vingt-cinq pour cent (25%) par la société immobilière réglementée publique qui contrôle la Société ;

iii.les droits d'option sur des biens immobiliers;

iv.les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas plus de vingt-cinq pour cent (25 %) du capital soit détenu directement ou indirectement par la société réglementée publique qui contrôle la société;

v.les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la société ou conférant d'autres droits d'usage analogues;

vi.les parts de sicafi publiques et de sicafi institutionnelles;

vii.les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la Loi SIR;

viii.les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre État membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 260 de la Loi SIR, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicafi publiques;

ix.les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre État membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non d'un contrôle prudentiel; (iv) qui ont pour activité principale l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la mise à disposition d'utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité est similaire; et (v) qui sont exemptées de l'impôt sur les revenus en ce qui concerne les bénéfices provenant de l'activité visée au (iv) ci-dessus moyennant le respect de contraintes, tenant au moins à l'obligation légale de distribution d'une partie de leurs revenus à leurs actionnaires (les "Real Estate Investment Trust", en abrégé "REIT's");

x.les certificats immobiliers visés à l'article 4, 7° de la loi du 11 juillet 2018;

xi.les parts de FIIS.

Les biens immobiliers visés au présent article 3, (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la réglementation européenne ne peuvent être qualifiés d'actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, quel que soit le montant de la participation détenue directement ou indirectement par la société.

Si la Réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et désigner d'autres types d'actifs comme des biens immobiliers au sens de la Réglementation SIR, la société pourra également investir dans ces types d'actifs supplémentaires.

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. 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. La société 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.

Elle 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 activités de la société visées par la Loi SIR et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

La société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en 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 s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet.

De manière générale, la Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la Réglementation SIR et toute autre législation applicable."

3.DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES OPERATIONS DES SOCIETES A ABSORBER SONT CONSIDEREES DU POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIETE ABSORBANTE (cette date ne pouvant remonter avant le 1er jour qui suit la clôture de l'exercice social dont les comptes annuels des Sociétés Appelées à Fusionner ont déjà été approuvés) (ART. 12:50, AL. 2, 2° CSA)

Les conseils d'administration des Sociétés Appelées à Fusionner proposent d'enregistrer le transfert de l'intégralité du patrimoine actif et passif des Sociétés à Absorber dans les comptes de la Société Absorbante avec effet à la date de l'assemblée générale extraordinaire appelée à statuer sur la fusion (la " Date-Pivot ").

Toutes les opérations réalisées par les Sociétés à Absorber à partir de la Date-Pivot seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante.

4.RAPPORT D'ECHANGE (nihil)

La Fusion Envisagée étant une " opération assimilée à une fusion par absorption " (dans le sens où la Société Absorbante - étant, pour rappel, COFINIMMO OFFICES SA - détient directement la totalité des actions des Sociétés à Absorber et où celles-ci n'ont pas émis d'autres titres octroyant le droit de vote), la Société Absorbante ne peut émettre aucun titre en échange (ou en rémunération) de l'apport, conformément à l'article 12:57 du CSA.

Suite à la Fusion Envisagée, l'ensemble de la valeur du patrimoine des Sociétés à Absorber sera reflété dans la valeur de l'action COFINIMMO OFFICES SA de manière directe, comme cela est déjà le cas aujourd'hui (via la participation comptabilisée à l'actif de la Société Absorbante).

5.DROITS ATTRIBUES PAR LA SOCIETE ABSORBANTE AUX ACTIONNAIRES DES SOCIETES A ABSORBER QUI ONT DES DROITS SPECIAUX AINSI QU'AUX TITULAIRES DE TITRES AUTRES QUE LES ACTIONS, OU MESURES PROPOSEES A LEUR EGARD (ART. 12:50, AL. 2, 3° CSA)

Les Sociétés à Absorber n'ont pas émis d'autres titres que les actions détenues par la Société Absorbante. En outre, aucun droit spécifique n'est attribué par la Société Absorbante à elle-même en sa qualité d'actionnaire des Sociétés à Absorber.

6.AVANTAGES PARTICULIERS ACCORDES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIETES APPELEES A FUSIONNER (ART. 12:50, AL. 2, 4° CSA)

Aucun avantage particulier n'est accordé aux administrateurs des Sociétés Appelées à Fusionner.

7.AUTRES OPERATIONS

Aucune autre opération n'est envisagée.

8. FRAIS

Chacune des Sociétés Appelées à Fusionner supportera ses propres frais en rapport avec la Fusion Envisagée.

9.ECHANGE D'INFORMATIONS ET CONFIDENTIALITE

Afin de réaliser la Fusion Envisagée en conformité avec les dispositions applicables et le présent projet de fusion, les organes d'administration des Sociétés Appelées à Fusionner s'informeront entre eux et informeront l'assemblée générale des actionnaires de leur société et leur fourniront toutes les informations utiles.

L'information échangée dans le cadre de la Fusion Envisagée est confidentielle. Les Sociétés Appelées à Fusionner s'engagent à respecter le caractère confidentiel de la Fusion Envisagée.

10.EVOLUTION DU PATRIMOINE DES SOCIETES APPELEES A FUSIONNER ENTRE LA REDACTION DU PROJET DE FUSION ET LA DATE DE LA DERNIERE AGE



Toute modification importante du patrimoine actif et passif d'une Société Appelée à Fusionner qui interviendrait entre la date du présent projet de fusion et la date de la dernière AGE fera l'objet, s'il y a lieu, d'une communication par l'organe d'administration de la société concernée (i) à l'assemblée générale cette dernière ainsi que (ii) à l'organe d'administration de toutes les autres Sociétés Appelées à Fusionner.

11. REGIME COMPTABLE ET FISCAL DE LA FUSION ENVISAGEE

La Fusion Envisagée sera soumise au régime de neutralité comptable, conformément à l'article 3:56 de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du CSA.

La Fusion Envisagée sera soumise au régime de neutralité fiscale prévu à l'article 211 du CIR 92.

La Fusion Envisagée sera réalisée en exonération de la TVA, conformément aux articles 11 et 18, §3, du Code de la TVA.

La Fusion Envisagée sera réalisée en exonération de tous droits d'enregistrement, conformément à l'article 117 du Code des droits d'enregistrement.

En application des articles 12:50 et suivants du CSA, 6 semaines au moins avant les AGE appelées à se prononcer sur la fusion, le projet de fusion sera déposé par chacune des Sociétés appelées à fusionner au greffe du tribunal de l'entreprise du lieu de leur siège respectif et publié respectivement par extrait conformément à l'article 2:14 du CSA.

Chaque société donne mandat à cet effet à l'un des membres de l'étude Berquin Notaires avec pouvoir de substitution en vue d'accomplir toutes les démarches nécessaires au dépôt précité.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME.

(déposée en même temps : le projet de fusion en date du 25 juillet 2022)

Tim CARNEWAL
Notaire