

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

Deposé / Reçu le

31 MAI 2024

**au greffe du tribunal de l'entreprise
française de Bruxelles**



24086859

le.

N° d'entreprise : **0880 718 230**

Nom

(en entier) : **BELGENEXT**

(en abrégé) :

Forme légale : **Société anonyme**

Adresse complète du siège : **Avenue de Tervueren 197, 1150 Woluwe-Saint-Pierre**

Objet de l'acte : Dépôt d'un projet de fusion par BELGENEXT (en tant que société absorbante) et K Immo 150 et DOWNTOWN RETAIL (en tant que sociétés absorbées)

Extrait du projet de fusion commun de la société (en tant que société absorbante) avec la société anonyme DOWNTOWN RETAIL et la société à responsabilité limitée K IMMO 150 (en tant que sociétés absorbées) du 23 mai 2024.

"I. CONTEXTE

Les sociétés anonymes de droit belge « BELGENEXT » et « DOWNTOWN RETAIL », ainsi que la société à responsabilité limitée de droit belge « K IMMO 150 » ont l'intention de réaliser une opération de fusion par absorption (ci-après la « Fusion ») en conséquence de quoi, par la suite d'une dissolution sans liquidation, l'intégralité des patrimoines respectifs de DOWNTOWN RETAIL et K IMMO 150 (ci-après dénommées séparément « DOWNTOWN RETAIL » et « K IMMO 150 » et ensemble les « Sociétés Absorbées »), seront, activement et passivement, transférés à BELGENEXT (ci-après dénommée « BELGENEXT » ou la « Société Absorbante »), moyennant l'attribution à l'actionnaire unique de DOWNTOWN RETAIL et K IMMO 150, à savoir NEXTGEN INVESTMENT GROUP, d'actions dans BELGENEXT, conformément aux dispositions de l'article 12 :2 du Code des sociétés et associations (ci-après le « CSA ») et des articles 12 :24 et suivants du CSA.

Les organes d'administration de la Société Absorbante et des Sociétés absorbées ont, conformément à l'article 12:24 CSA, pris l'initiative conjointe d'établir le présent projet commun de fusion (ci-après dénommé le « Projet de Fusion »), en vue de réaliser la Fusion de BELGENEXT (en tant que Société Absorbante) et DOWNTOWN RETAIL et K IMMO 150 (en tant que Sociétés Absorbées).

La Fusion proposée est motivée par les raisons juridiques et économiques suivantes :

La Société Absorbante ainsi que les Sociétés Absorbées font toutes les trois partie du groupe NEXTGEN, principalement actif dans le secteur de l'immobilier, et sont toutes les trois intégralement détenues par la holding de tête du groupe, NEXTGEN INVESTMENT GROUP S.A. L'opération envisagée vise donc à simplifier la structure dudit groupe.

La Société Absorbante ainsi que les Sociétés Absorbées sont toutes les trois actives dans le même secteur. La Fusion aura pour effet de regrouper les activités immobilières complémentaires de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées au sein d'une seule entité juridique, ce qui permettra une gestion centralisée et plus efficace des activités immobilières.

Les organes d'administration de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées s'engagent mutuellement à faire tout ce qui est nécessaire pour réaliser la Fusion dans les conditions décrites ci-dessous.

Les organes d'administration de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées adoptent par la présente le projet de fusion qui sera soumis à l'approbation des assemblées générales extraordinaires de BELGENEXT et de DOWNTOWN RETAIL et K IMMO 150.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 10/06/2024 - Annexes du Moniteur belge

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'approbation du Projet de Fusion par les assemblées générales extraordinaires de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées aura pour conséquence que les Sociétés Absorbées cesseront d'exister de plein droit. L'acte juridique que constitue l'approbation du Projet de Fusion entraînera un transfert à titre universel de la totalité du patrimoine, activement et passivement, des Sociétés Absorbées à la Société Absorbante.

La date de l'approbation de la fusion par absorption par la décision des assemblées générales extraordinaires de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées a provisoirement été fixée au 20 juillet 2024.

II.DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 12:24 DU CODE DES SOCIETES ET ASSOCIATIONS

1.Forme légale, dénomination, objet et siège des sociétés appelées à fusionner (article 12:24, al. 2, 1° du CSA)

Les sociétés participant à la Fusion envisagée sont les suivantes :

1.1.La Société Absorbante, BELGENEXT

La Société Absorbante est BELGENEXT, une société anonyme de droit belge dont le siège est sis à Avenue de Tervuren 197, 1150 Woluwe-Saint-Pierre (Belgique), et inscrite dans le registre des personnes morales (Bruxelles, division francophone) sous le numéro 0880.718.230.

Son objet, tel que repris à l'article 3 de ses statuts, est formulé comme suit :

"Article 3. OBJET.

La société a pour objet:

la prise de participation directe ou indirecte dans toutes sociétés ou entreprises commerciales, industrielles, financières, mobilières et immobilières,

le contrôle de leur gestion ou la participation à celle-ci par la prise de tous mandats au sein desdites sociétés ou entreprises,

l'achat, l'administration, la vente de toutes valeurs mobilières et immobilières, de tous droits sociaux et d'une manière plus générale toutes opérations de gestion du portefeuille ainsi constitué.

La société a également pour objet toutes opérations telles que notamment: achat, vente, location d'immeubles, ainsi que les opérations de promotion associées à la réalisation de tous immeubles.

La société a également pour objet toutes les activités liées aux opérations de management et de prestations de services.

Elle peut en outre, sous réserve de restrictions légales, faire toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à son objet.

Elle peut notamment s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription, d'intervention financière ou par tout autre mode, dans toutes sociétés ou entreprises, en Belgique ou à l'étranger, ayant en tout ou en partie, un objet similaire ou connexe au sien ou susceptible d'en favoriser l'extension et le développement.

Elle peut prêter à toutes sociétés et se porter caution pour elles, même hypothécairement. "

En tant que société absorbante, BELGENEXT acquerra l'intégralité des patrimoines de DOWNTOWN RETAIL et de K IMMO 150, les sociétés absorbées.

1.2.Les Sociétés Absorbées

a) DOWNTOWN RETAIL

La société absorbée DOWNTOWN RETAIL, une société anonyme de droit belge dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, Chemin des Oiseleurs 110, inscrite dans le registre des personnes morales (Bruxelles, division francophone) sous le numéro 0867.169.805,

Son objet, tel que repris à l'article 3 de ses statuts, est formulé comme suit :

"Article 3. OBJET.

La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger, toutes opérations généralement quelconques se rattachant à:

l'achat, la vente, la location, la gestion, la régie de tous biens meubles et immeubles, soit pour son compte propre, soit pour compte de tiers, soit en association ;

toutes opérations de promotion immobilière et de construction, l'aménagement et la transformation de tous immeubles, l'activité d'un bureau d'études et d'expertise au sens le plus large, étant entendu que les activités

nécessitant un accès à la profession dont la société ne serait pas titulaire seront effectués par des tiers en règle à ce sujet.

Dans ce cadre, la société peut notamment construire, faire construire ou acquérir avec application de la taxe sur la valeur ajoutée des bâtiments en vue de les céder, en tout ou en partie, avant leur érection, en cours d'érection ou une fois érigés, avec application de la taxe sur la valeur ajoutée si possible.

Elle peut donner ou se faire donner toutes garanties en hypothèque, gage ou autrement, acheter, vendre, échanger, prendre ou donner à bail tous meubles ou immeubles, et d'une manière générale, faire soit seule, soit en participation avec d'autres sociétés ou avec des particuliers, toutes opérations commerciales, industrielles, mobilières, immobilières ou financières se rattachant directement ou indirectement à l'objet.

Elle peut s'intéresser par toutes voies dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet identique, analogue, similaire ou connexe ou qui sont de nature à favoriser le développement de son entreprise ou lui procurer des matières premières.

La société peut octroyer des prêts quels qu'en soient la nature, le montant et la durée.

Dans la mesure où cela est conforme à son intérêt, la société peut accorder tout type de sûreté, personnelle ou réelle, aux fins de garantir ses propres obligations, ainsi que les obligations de tiers (en ce compris celles des sociétés qui sont liées à la société), notamment en gageant ou hypothéquant ses actifs, en compris son fonds de commerce. "

b) K IMMO 150

La société absorbée K IMMO 150 est une société à responsabilité limitée de droit belge dont le siège est établi à 1170 Watermael-Boitsfort, Chaussée de La Hulpe 150, inscrite dans le registre des personnes morales (Bruxelles, division francophone) sous le numéro 0428.956.269 (« K IMMO 150»),

Son objet, tel que repris à l'article 3 de ses statuts, est formulé comme suit :

"Article 3. OBJET.

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

toutes opérations et toutes études ayant trait à tous biens et/ou à 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 destruction de biens immobiliers et mobiliers;

toutes opérations de mandat, de gestion ou de commission relatives à des immeubles et à des droits immobiliers;

la prise de participation dans toutes sociétés, entreprises et associations, par voie d'apport, de cession, de souscription, de participation, de fusion, d'achat, de vente, d'échange de toutes valeurs mobilières, ou toute autre voie.

D'une façon générale, la société pourra faire tous actes, transactions ou opérations commerciales, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet, ou qui seront de nature à en faciliter ou développer la réalisation.

Elle pourra réaliser son objet social, soit par action directe, soit en prenant des intérêts dans des entreprises, des sociétés, en tout ou en partie, similaires ou connexes.

La société peut être administrateur ou liquidateur."

2. Rapport d'échange des parts et, le cas échéant, montant de la soulte en espèces (article 12:24, al. 2, 2° du CSA)

2.1. Structure de l'actionariat de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées

La structure de l'actionariat de la Société Absorbante et les Sociétés Absorbées se présente comme suit:

- La Société Absorbante, BELGENEXT, a émis un total de 25.379 actions, toutes détenues par son unique actionnaire, NEXTGEN INVESTMENT GROUP S.A. (100%) ;

- La Société Absorbée DOWNTOWN RETAIL, a émis un total de 11.750 actions, toutes détenues par son actionnaire unique, NEXTGEN INVESTMENT GROUP S.A. (100 %) ;

- La Société Absorbée K IMMO 150, a émis un total de 2.050 actions, toutes détenues par son actionnaire unique NEXTGEN INVESTMENT GROUP S.A. (100 %) ;

2.2.Méthode d'évaluation : évaluation basée sur l'actif net

Etant donné que BELGENEXT absorbera tant DOWNTOWN RETAIL que K IMMO 150, deux rapports d'échange ont été établis.

Les organes d'administration de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées ont choisi de calculer les rapports d'échange sur la base de l'actif net comptable de BELGENEXT et DOWNTOWN RETAIL d'une part, et l'actif net comptable de BELGENEXT et K IMMO 150 d'autre part au 31 décembre 2023.

La valeur de chaque action est calculée en divisant le montant de l'actif net comptable par le nombre d'actions de la société concernée.

Les organes d'administration des trois sociétés concernées considèrent que cette méthode d'évaluation est appropriée pour le calcul du rapport d'échange.

2.2.1.Calcul du rapport d'échange pour la fusion BELGENEXT et DOWNTOWN RETAIL

En ce qui concerne BELGENEXT et DOWNTOWN RETAIL, le rapport d'échange est déterminé comme suit :

	BELGENEXT	DOWNTOWN RETAIL
Nombre d'actions	25.379	11.750
Valeur de l'actif net	30.859.210,12	9.529.754,04
Valeur d'une action	1.215,93	811,04
Calcul du rapport d'échange:		
	$811,04/1215,93=0,667012$	

Sur la base de ce qui précède, 7.837 (= 11.750 x 0,667012) nouvelles actions de BELGENEXT seront émises au profit de son actionnaire unique NEXTGEN INVESTMENT GROUP S.A. (arrondi à l'unité inférieure), conformément à l'article 12:34 du CSA à la suite de l'absorption de DOWNTOWN RETAIL.

Les nouvelles actions seront de la même nature que les actions existantes. Il n'est pas attribué de soulte en espèces.

2.2.2.Calcul du rapport d'échange pour la fusion BELGENEXT et K IMMO 150

En ce qui concerne BELGENEXT et K IMMO 150, le rapport d'échange est déterminé comme suit :

	BELGENEXT	K IMMO 150
Nombre d'actions	25.379	2.050
Valeur de l'actif net	30.859.210,12	315.982,73
Valeur d'une action	1.215,93	154,14
Calcul du rapport d'échange:		
	$154,14/1.215,93=0,126767$	

Sur la base de ce qui précède, 260 (= 2.050 x 0,126767) nouvelles actions de BELGENEXT seront émises au profit de son actionnaire unique NEXTGEN INVESTMENT GROUP S.A. (arrondi à l'unité supérieure), conformément à l'article 12:34 du CSA.

Les nouvelles actions seront de la même nature que les actions existantes. Il n'est pas attribué de soulte en espèces.

2.3.Situation après la Fusion

A la suite des deux émissions d'actions susmentionnées, l'actionnaire unique, NEXTGEN INVESTMENT GROUP S.A., détiendra 33.476 actions dans BELGENEXT.

3.Modalités de remise des nouvelles actions de la Société Absorbante (article 12:24, al. 2, 3°, du CSA)

A la suite de la Fusion, BELGENEXT émettra 8.097 nouvelles actions qui seront distribuées à NEXTGEN INVESTMENT GROUP, actionnaire unique des Sociétés Absorbées.

Compte tenu de la forme nominative des actions BELGENEXT, l'organe d'administration de BELGENEXT mettra à jour le registre des actions nominatives, au plus tard quinze jours après la publication aux Annexes du Moniteur belge de la décision de fusion par les assemblées générales extraordinaires de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées.

4.Date à partir de laquelle les actions donnent le droit de participer aux bénéfices, ainsi que toute modalité particulière relative à ce droit (article 12:24, al. 2, 4°, du CSA)

Les actions de BELGENEXT émises à la suite de la Fusion auront les mêmes droits et obligations que ceux attachés aux actions existantes de BELGENEXT. Ces actions participeront aux bénéfices à partir du 1er janvier 2024. Il n'y a pas d'autre modalité particulière concernant la participation aux bénéfices.

5.Date à partir de laquelle les opérations des Sociétés Absorbées sont considérées d'un point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante (article 12:24, al.2, 5°, du CSA)

La date à partir de laquelle les opérations des Sociétés Absorbées seront considérées, d'un point de vue comptable et d'un point de vue de l'impôt sur les revenus, être effectuées pour le compte de la Société Absorbante est le 1er janvier 2024.

6.Droits attribués par la Société Absorbante aux associés ou actionnaires des Sociétés Absorbées qui ont des droits spéciaux, ainsi qu'aux titulaires de titres autres que les parts ou actions, ou les mesures proposées à leur égard (article 12:24, al.2, 6°, du CSA)

Les Sociétés Absorbées n'ont pas d'actionnaires ayant des droits spéciaux. Par conséquent, aucune mesure particulière à cet égard ne doit être adoptée par les sociétés concernées.

En outre, les Sociétés Absorbées ne comptent aucun titulaire de titres autres que des actions, ni de titres assortis de droits préférentiels.

En conséquence, la Fusion ne donnera pas lieu à l'émission de telles actions ou autres titres par BELGENEXT, de sorte qu'aucune mesure particulière ne doit être adoptée à cet égard.

7.Emoluments accordés aux commissaires, aux réviseurs d'entreprises ou aux comptables externes pour l'établissement du rapport visé aux articles 12:26 du CSA (article 12:24, al. 2, 7°, du CSA)

Conformément à la faculté laissée par l'article 12:25, deuxième alinéa et à l'article 12:26, §1er, dernier alinéa du CSA, il est opté pour renoncer à la rédaction des rapports visés à l'article 12:25 et à l'article 12:26 du CSA, de sorte qu'aucune rémunération ne doit être accordée au réviseur à cet égard.

BELGENEXT donne mandat à BDO, ayant son siège social à 1930 Zaventem, Da Vincilaan 9, boîte E.6 et portant le numéro d'entreprise 0431.088.289, représentée par Monsieur Christophe Pelzer, d'établir les rapports spéciaux visés aux articles 7:179 et 7:197 du CSA sur les opérations d'apports en nature.

8.Tout avantage particulier attribué aux membres des organes d'administration des sociétés appelées à fusionner (article 12:24, al. 2, 8°, du CSA)

Aucun avantage particulier n'est ou ne sera accordé aux administrateurs de la Société Absorbante ou aux administrateurs des Sociétés Absorbées.

9. Régime fiscal

Les soussignés déclarent que la Fusion répondra aux exigences de l'article 117, §1 et des articles 211, §1 et 212 du Code des impôts sur les revenus 1992, ainsi que des articles 11 et 18, §3 du Code de la TVA.

10.Assemblées générales

Les assemblées générales extraordinaires des actionnaires des sociétés concernées par la Fusion, visant à approuver la Fusion, seront tenues le 31 juillet 2024 au plus tard.

11. Procurations relatives au dépôt et à la publication aux annexes du Moniteur belge

Les conseils d'administration de BELGENEXT et DOWNTOW RETAIL et l'organe d'administration de K IMMO 150 donnent par la présente une procuration spéciale à M. An Weyn, M. Victoria Herrebout et tout autre avocat du cabinet ARTEO LAW SRL, Rue de la bonté 5, 1000 Bruxelles, à l'effet d'accomplir, chacun agissant individuellement et avec pouvoir de substitution, tous les actes nécessaires au dépôt du présent projet commun de fusion au greffe du tribunal de l'entreprise de Bruxelles (division francophone), pour le compte de la Société Absorbante et des Sociétés Absorbées, en ce compris la signature et le dépôt des actes de publication requis en vue de la publication du présent projet de fusion aux annexes du Moniteur belge."

Pour extrait analytique
Victoria Herrebout
Mandataire

Déposés en même temps que l'extrait:

- exemplaire original du projet de fusion ; et
- copie du procès-verbal de l'organe de gestion approuvant le projet de fusion, en ce compris la procuration pour effectuer les formalités de dépôt et de publication.