

COFINIMMO

Société anonyme

Siège :
Boulevard de la Woluwe, 58
1200 Bruxelles

R.P.M. (Bruxelles)
BE 0426.184.049

BOLIVAR PROPERTIES

Société anonyme

Siège :
Boulevard de la Woluwe, 58
1200 Bruxelles

R.P.M. (Bruxelles)
BE 0878.423.981

**PROJET DE FUSION
EMANANT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE**

COFINIMMO

**ET DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE
BOLIVAR PROPERTIES**

1. INTRODUCTION

1. EXPOSE PREALABLE

Conformément à l'article 12:50 du CSA, les conseils d'administration de COFINIMMO, société absorbante, et de BOLIVAR PROPERTIES, société à absorber, ont le 30 juillet 2020, approuvé le présent projet de fusion par absorption aux termes de laquelle le patrimoine de BOLIVAR PROPERTIES sera transféré à COFINIMMO. Le présent projet de fusion par absorption a été établi en vue de le soumettre pour approbation à l'assemblée générale des actionnaires de la société BOLIVAR PROPERTIES et au conseil d'administration de COFINIMMO, conformément aux dispositions des articles 12:50 et suivants du CSA.

Les organes chargés de la gestion des sociétés participant à la fusion s'engagent à faire tout ce qui est en leur pouvoir afin de réaliser une fusion entre les sociétés reprises ci-dessus, suivant les articles 12:50 et suivants du CSA, par voie de transfert par la société BOLIVAR PROPERTIES, sans dissolution et sans cesser d'exister, de son patrimoine décrit dans le présent projet de fusion à la société absorbante COFINIMMO.

L'approbation du projet de fusion par l'assemblée générale extraordinaire de BOLIVAR PROPERTIES résultera en un transfert direct et de plein droit de son patrimoine décrit dans le présent projet de fusion de BOLIVAR PROPERTIES vers la société bénéficiaire COFINIMMO.

L'assemblée générale extraordinaire de BOLIVAR PROPERTIES et le conseil d'administration de COFINIMMO seront appelés à approuver le projet de fusion. En application des articles 12:50 et suivants du CSA, six semaines au moins avant l'assemblée générale et le conseil d'administration appelés 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.

Il est dans l'objectif des sociétés participant à la fusion de réaliser juridiquement la fusion avant le 30 novembre 2020.

2. INFORMATIONS RELATIVES AUX SOCIETES CONCERNEES PAR LA FUSION

2.1 Société absorbée

La société absorbée est la société anonyme **BOLIVAR PROPERTIES**, dont le siège est établi à Boulevard de la Woluwe, 58- 1200 Bruxelles - R.P.M. (Bruxelles) BE 0878.423.981.

BOLIVAR PROPERTIES a été constituée aux termes d'un acte reçu par Maître Gérald Snyers d'Attenhoven, à Bruxelles, le 29 décembre 2005, dont un extrait fût publié aux annexes du Moniteur belge en date du 17 janvier 2006. La dernière modification statutaire date du 12 décembre 2014, suivant acte reçu par le Notaire Louis-Philippe Marcelis, dont un extrait fût publié aux annexes du Moniteur belge en date du 22 janvier 2006.

2.1.1 Objet

L'objet de BOLIVAR PROPERTIES est le suivant :

« La société a pour objet d'effectuer en Belgique et pour son compte, la détention d'immeubles, de droits réels immobiliers, mise en location et/ou prise en location de tous biens immeubles et droits réels immobiliers.

Les droits réels immobiliers visés sont les suivants :

- les droits résiduaux de propriété grevés d'un droit d'emphytéose consenti au profit de la COMMUNAUTE EUROPEENNE portant sur un complexe immobilier à usage de bureaux dénommé « BELLARD I et II » à Bruxelles, rue Belliard 97/113, l'angle de la rue de Remorqueur où il est coté numéros 16/24, érigé sur et avec une parcelle de terrain, actuellement cadastré section E, numéro 420/v pour 76 ares 40 centiares ;

- le droit d'emphytéose sur 2 complexes de bureaux dénommés respectivement « Complexe Egmont I et Complexe Egmont 2 » à Bruxelles, rue des Petits Carmes, avec leur terrain d'assiette, cadastrés ou l'ayant été respectivement section D, numéro 336 D pour une contenance de quatre-vingt-deux ares nonante-deux centiares (82 a 92 ca) et section H, numéro 1854B2 pour une superficie de 58 ares 50 centiares ;

- le droit d'emphytéose portant sur un complexe immobilier à usage principal de bureaux érigé sur et avec une parcelle de terrain sise à Tournai, avenue De Maire 19, outre une parcelle de terrain attenante sise avenue De Maire 19, l'ensemble décrit suivant titre comme suit .

1) Un immeuble d'entreprise avec et sur terrain formé de deux ailes de bureaux sur deux niveaux et avec deux halls d'entrée contigus, sur et avec terrain entièrement aménagé disposant d'un parking extérieur sis avenue De Maire, numéro 19, le tout cadastré selon titres anciens section L numéros 177Z4 et 177E5 partie et selon extrait récent de la matrice cadastrale délivré en date du 23 mai 2014, section L numéro 177H5 pour 1 hectare 49 ares 8 centiares.

2) Une parcelle de terrain cadastrée selon titre et extrait récent de la matrice cadastrale délivré en date du 23 mai 2014, section L numéro 177K5 pour 1 are 53 centiares

- les droits réels portant sur une caserne de pompiers, sise à Anvers, érigée à front de la Noorderlaan, y cotée sous le numéro 69, érigée sur une parcelle de terrain cadastrée suivant extrait récent de la matrice cadastrale section G numéro 1569D2, pour une superficie totale de 2 hectares 21 ares 48 centiares, et telle que cette parcelle de terrain est reprise sous lot A au plan de mesurage dressé par le géomètre expert-immobilier Jan Stockmans, à Kapellen, le 7 octobre 2005.

- le droit d'emphytéose portant sur un immeuble de bureaux sis à Evere, rue Colonel Bourg, numéro 124, cadastré ou l'ayant été suivant extrait cadastral récent, section C numéro 125 R 2 pour une contenance de terrain selon titre de trois mille six cent cinq mètres carrés et selon extrait cadastral récent trentecinq ares dix centiares.

Dans un sens plus large, poser tous actes, civils, commerciaux, industriels, financiers ou autres, qui se rattachent directement ou indirectement à son objet social ou qui sont de nature à en favoriser le développement, et peut dans ce cadre s'intéresser par tous modes à toutes entreprises ou sociétés, et effectuer toutes opérations de nature à favoriser son objet.»

2.2 Société absorbante

La société absorbante est la société anonyme **COFINIMMO**, dont le siège est établi à Boulevard de la Woluwe, 58- 1200 Bruxelles - R.P.M. (Bruxelles) BE 0426.184.049.

La société a été constituée par acte du Notaire André Nerincx, à Bruxelles, du 29 décembre 1983, publié aux annexes du Moniteur Belge du 27 janvier 1984, sous le numéro 891-11. La dernière modification statutaire date du 10 juin 2020, suivant acte reçu par le Notaire Tim Carnewal, publié aux annexes du Moniteur belge du 16 juillet 2020 sous le numéro 20081007.

2.2.1 Objet

L'objet de COFINIMMO est le suivant :

« 3.1. 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 xi de la loi SIR.

Par "biens immobiliers", on 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 hauteur de plus de vingt-cinq pour cent (25 %) par 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;
- 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 institutionnelles;
- vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;
- 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 du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires, 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 Trusts », en abrégé « REIT's »);
- x. les certificats immobiliers visés par la loi du 11 juillet 2018;
- xi. les parts de FII.

Les biens immobiliers visés à l'article 3.1., (b), alinéa 2, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) de la loi SIR 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.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs:

- i. contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance" ;
- ii. contrats DB(F)M, les contrats dits "Design, Build, (Finance) and Maintain";
- iii. contrats DBF(M)O, les contrats dits "Design, Build, Finance, (Maintain) and Operate"; et / ou
- iv. contrats pour les concessions de travaux publics relatifs aux bâtiments et / ou autre infrastructure de nature immobilière et aux services relatifs à ceux-ci, et sur base desquels:
 - (i) la société immobilière réglementée est responsable, de la mise à la disposition, l'entretien et / ou l'exploitation pour une entité publique et / ou les citoyens comme utilisateurs finaux, afin de répondre à un besoin social et / ou de permettre l'offre d'un service public; et
 - (ii) la société immobilière réglementée, sans devoir nécessairement disposer des droits réels, peut assumer, complètement ou en partie, les risques de financement, les risques de disponibilité, les risques de demande et / ou les risques d'exploitation, ainsi que le risque de construction; et

(d) assurer à long terme, le cas échéant en collaboration avec des tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, le développement, l'établissement, la gestion, l'exploitation, avec la possibilité de sous-traiter ces activités:

i. d'installations et facilités de stockage pour le transport, la répartition ou le stockage d'électricité, de gaz, de combustibles fossiles ou non fossiles, et d'énergie en général, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;

ii. d'installations pour le transport, la répartition, le stockage ou la purification d'eau, en ce compris les biens liés à ces infrastructures;

iii. d'installations pour la production, le stockage et le transport d'énergie renouvelable ou non, en ce compris les biens liés à ces infrastructures; ou

iv. d'incinérateurs et de déchetteries, en ce compris les biens liés à ces infrastructures.

(e) détenir initialement moins de 25 % dans le capital d'une société dans laquelle les activités visées à l'article 3.1, (c) ci-dessus sont exercées, pour autant que ladite participation soit convertie par transfert d'actions, endéans un délai de deux ans, ou tout autre délai plus long requis par l'entité publique avec laquelle le contrat conclu, et après la fin de la phase de constitution du projet PPP (au sens de la réglementation SIR), en une participation conforme à la réglementation SIR.

Si la réglementation SIR devait être modifiée à l'avenir et autoriser l'exercice de nouvelles activités par la Société, la Société pourra également exercer ces nouvelles activités autorisées par 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.

3.2. 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.

3.3. 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).

3.4. 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.»

La fusion proposée est définie par la loi comme étant une opération assimilée à une fusion par absorption par laquelle, de plein droit et simultanément, conformément aux articles 12:50 et suivants du CSA,

- l'intégralité du patrimoine actif et passif de BOLIVAR PROPERTIES est transférée à COFINIMMO;
- par suite d'une dissolution sans liquidation de la société absorbée BOLIVAR PROPERTIES;
- sans attribution d'actions de la société absorbante COFINIMMO aux actionnaires de la société absorbée BOLIVAR PROPERTIES.

Les conseils d'administration des sociétés concernées s'engagent réciproquement à faire tout ce qui est en leur pouvoir en vue de réaliser ladite fusion aux conditions définies dans le présent projet et fixent, par les présentes, le projet de fusion qui sera soumis à l'approbation de l'assemblée générale des actionnaires de BOLIVAR PROPERTIES.

Si le projet de fusion est valablement approuvé par l'assemblée générale extraordinaire de BOLIVAR PROPERTIES et par le conseil d'administration de COFINIMMO, BOLIVAR PROPERTIES cessera d'exister de droit, uniquement par le fait de la décision prise et l'intégralité de son patrimoine, actif et passif, sans exception, sera transférée à COFINIMMO.

Cofinimmo a obtenu en date du 26 août 2014 le statut de Société Immobilière Réglementée Publique de droit belge, tel qu'actuellement régi par les dispositions de la loi du 12 mai 2014 et de l'arrêté royal du 13 juillet 2014, ainsi qu'entre autres, par certaines dispositions fiscales dérogatoires au droit commun. En outre, indépendamment des décisions prises par ces assemblées générales, il est précisé que Cofinimmo est inscrite au premier marché d'Euronext Brussels.

En revanche, BOLIVAR PROPERTIES est soumise au droit commun, en ce compris à l'impôt des sociétés.

3. DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES OPERATIONS DE BOLIVAR PROPERTIES SONT CONSIDEREES DU POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE COFINIMMO

Les conseils d'administration de COFINIMMO et BOLIVAR PROPERTIES proposent de procéder au transfert des actifs et passifs de BOLIVAR PROPERTIES résultant de la fusion dans les comptes de la société absorbante avec effet à la date de l'assemblée générale de BOLIVAR PROPERTIES.

Toutes les opérations réalisées par BOLIVAR PROPERTIES de cette date seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de COFINIMMO.

4. RAPPORT D'ECHANGE

Dans le cas présent, COFINIMMO détient directement la totalité des actions de la société BOLIVAR PROPERTIES et il n'y a donc pas d'émission de titres, le calcul d'un rapport d'échange n'est donc pas pertinent.

Suite à l'opération projetée, l'ensemble de la valeur du patrimoine de la société absorbée sera reflétée dans la valeur de l'action COFINIMMO de manière plus directe et transparente.

Pour information, au 30 juin 2020, le capital de BOLIVAR PROPERTIES était représenté par 5.478 actions et sa situation comptable, arrêtée au 30 juin 2020, s'établit comme suit :

Actifs immobilisés	
Immobilisations corporelles	0,00 €
Immobilisations financières	2.143.462,28 €
Actifs circulants	
Valeurs disponibles	28.695,81 €
Total de l'Actif	2.172.158,09 €
Capitaux propres	
Capital	2.339.686,03 €
Réserves	3.478,00 €
Résultat reporté	- 177.923,64 €
Résultat de l'exercice	- 13.543,70 €
Dettes	
Dettes à un an au plus	20.461,40 €
Total du Passif	2.172.158,09 €

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu ni pour COFINIMMO ni pour BOLIVAR PROPERTIES de faire établir un rapport écrit sur le projet de fusion par respectivement son commissaire ou son réviseur.

5. AVANTAGES SPECIAUX ACCORDES AUX MEMBRES DES ORGANES D'ADMINISTRATION DES SOCIETES CONCERNEES

Aucun avantage social n'est accordé aux administrateurs de la société absorbée, ni aux administrateurs de la société absorbante.

6. AUTRES OPERATIONS

Aucune autre opération n'est envisagée.

7. FRAIS

Chacune des sociétés participant à la fusion projetée supportera ses propres frais.

8. ECHANGE D'INFORMATIONS ET CONFIDENTIALITE

Afin de réaliser la fusion en conformité avec les dispositions légales et statutaires, les organes chargés de la gestion des sociétés participant à l'opération projetée s'informeront entre eux, ainsi qu'envers leurs associés/actionnaires et fourniront toutes les informations requises par le CSA.

L'information échangée dans le cadre de la fusion projetée est confidentielle. Les soussignés s'engagent à ne pas ébranler le caractère confidentiel du dossier.

9. CONDITIONS SUSPENSIVES

La présente fusion est subordonnée à l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de BOLIVAR PROPERTIES de la fusion, ladite assemblée ayant, en outre, à décider de la fusion par absorption en tant que société absorbée ;

Sa réalisation sera constatée dans le procès-verbal de l'assemblée générale de BOLIVAR PROPERTIES et dans le procès-verbal du conseil d'administration de COFINIMMO qui seront réunis.

10. EVOLUTION DU PATRIMOINE DE COFINIMMO ET DE BOLIVAR PROPERTIES ENTRE LA REDACTION DU PROJET DE FUSION ET L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE BOLIVAR PROPERTIES.

Entre le 30 juin 2020 et la date de la présente, l'évolution du patrimoine de BOLIVAR PROPERTIES a suivi le cours normal de ses activités. Entre le 30 juin 2020 et la date de la présente, l'évolution du patrimoine de COFINIMMO a suivi le cours normal de ses activités.

Toute modification substantielle du patrimoine de l'une ou de l'autre des sociétés, entre la date du présent projet de fusion et de son approbation par l'assemblée générale extraordinaire de BOLIVAR PROPERTIES fera l'objet, s'il y a lieu d'une communication par les Conseils d'administration respectifs des sociétés.

11. REGIME FISCAL

La fusion projetée ne sera pas soumise au régime de neutralité fiscale prévu à l'article 211 du CIR 92, par application de l'exception visée au premier paragraphe, alinéa 6, dudit article 211 du CIR 92 .

*





*

*

En application des articles 12:50 du CSA, 6 semaines au moins avant l'assemblée générale et le conseil d'administration appelés 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.

Fait à Bruxelles, le 30 juillet 2020 en 4 exemplaires, dont un pour chacune des sociétés et un pour le dossier de chacune des deux sociétés tenu au greffe du tribunal de l'entreprise de Bruxelles.

Pour le conseil d'administration de COFINIMMO	Pour le conseil d'administration de BOLIVAR PROPERTIES
 _____ Nom: Jean-Pierre Hanin Qualité: Administrateur	 _____ Nom: Jean Kotarakos Qualité: Administrateur
 _____ Nom: Françoise Roels Qualité: Administrateur	 _____ Nom: Yeliz Bici Qualité: Administrateur

Les quatre exemplaires originaux du présent projet de fusion ont la destination suivante:

- un exemplaire sera conservé dans les livres de la société absorbante ;
- un exemplaire sera conservé dans les livres de la société absorbée ;
- un exemplaire sera déposé dans le dossier de la société absorbante auprès du greffe du Tribunal de l'entreprise compétent et sera dès lors remis au mandataire spécial mentionné dans le présent projet de fusion ; et
- un exemplaire sera déposé dans le dossier de la société absorbée auprès du greffe du Tribunal de l'entreprise compétent et sera dès lors remis au mandataire spécial mentionné dans le présent projet de fusion.