ASCENCIO

Société en commandite par actions
Avenue Jean Mermoz 1 bte 4
6041 Charleroi (section de Gosselies)
T.V.A. BE 0881.334.476
R.P.M. Charleroi
SOCIETE ABSORBANTE

ETUDIBEL

Société anonyme
Avenue Jean Mermoz 1 bte 4
6041 Charleroi (section de Gosselies)
T.V.A. BE 0883.633.970
R.P.M. Charleroi
SOCIETE ABSORBEE

PROJET D'UNE OPERATION ASSIMILEE A LA FUSION PAR ABSORPTION EN APPLICATION DES ARTICLES 676,1° ET 719 DU CODE DES SOCIETES ENTRE ASCENCIO COMME SOCIETE ABSORBANTE ET ETUDIBEL COMME SOCIETE ABSORBEE

Contexte général

En vue de la réalisation d'une opération assimilée à la fusion par absorption, le gérant statutaire de la société en commandite par actions Ascencio (ci-après, la « Société Absorbante ») et le conseil d'administration de la société anonyme Etudibel (ci-après, la « Société Absorbée ») ont décidé de commun accord d'établir le présent projet d'opération assimilée à la fusion par absorption conformément aux dispositions de l'article 719 du Code des sociétés (la « **Fusion Silencieuse** »).

La Société Absorbante détenant l'intégralité des actions de la Société Absorbée, la présente opération constitue une opération assimilée à une fusion au sens de l'article 676, 1° du Code des sociétés. Suite à cette Fusion Silencieuse, l'intégralité du patrimoine (actif et passif) de la Société Absorbée sera transmis à la Société Absorbante, et ceci selon la procédure simplifiée décrite aux articles 719 et suivants du Code des sociétés.

Conformément à cette procédure, le gérant statutaire de la Société Absorbante et le conseil d'administration de la Société Absorbée s'engagent l'un envers l'autre à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour réaliser la Fusion Silencieuse aux conditions mentionnées ci-après. Les organes de gestion des sociétés appelées à fusionner arrêtent les conditions de la Fusion Silencieuse par le présent projet de fusion.

*
* *

1. Renseignements généraux relatifs aux sociétés concernées par la Fusion Silencieuse

1.1. Société Absorbée

Dénomination sociale : Etudibel
Forme juridique : société anonyme
Date de constitution : 19 septembre 2006
Capital social : 530.000 euros (entièrement libéré) représenté par 530 actions sans mention de valeur nominale
Dernière modification statutaire : 21 mars 2007
Siège social : Avenue Jean Mermoz, 1 bte 4 6041 Gosselies
Registre des Personnes Morales : Charleroi
T.V.A. BE 0883.633.970

L'objet social tel qu'il est précisé dans l'article « objet » des statuts, est reproduit littéralement ci-dessous :

« La société a pour objet, tant en Belgique que dans les pays membres de la Communauté Européenne, les activités suivantes :

- *les activités ayant trait à la promotion, l'étude, la conception et la mise en valeur, pour compte propre, de tous ensemble immobilier,*
- *l'achat, la vente, le leasing, la location, la sous location, pour compte propre de biens immobiliers et en général toutes les opérations relatives à la transmission d'immeubles ou de droits réels y relatifs,*
- *la prise de participation sous quelque forme que ce soit dans des sociétés ayant un objet similaire ou connexe,*
- *le placement en valeurs mobilières ayant un rapport avec l'immobilier en général.*

Ces énumérations sont énonciatives et non limitatives et doivent être entendues dans leur sens le plus large. D'une manière générale, elle pourra accomplir toutes opérations se rapportant directement ou indirectement à son objet social. »

1.2. <u>Société Absorbante</u>

Dénomination sociale : Ascencio
Forme juridique : société en commandite par actions
Date de constitution : 10 mai 2006
Capital social : 39.575.910 euros (entièrement libéré) représenté par 6.595.985 actions sans mention de valeur nominale
Dernière modification statutaire : 27 février 2018
Siège social : Avenue Jean Mermoz, 1 bte 4 6041 Gosselies
Registre des Personnes Morales : Charleroi
T.V.A. BE 0881.334.476
L'objet social tel qu'il est précisé dans l'article 4 des statuts, est reproduit littéralement ci-dessous :

« 4.1. 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 limitées fixées par la règlementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2,5, vi à x de la loi SIR.
Par bien immobilier, 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, contrôlées exclusivement ou conjointement 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 dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci 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 actions de sicafi publiques ;*

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 Etat 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 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 Etat membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et/ou qui font l'objet 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 de participations dans certaines types d'entités dont l'objet social 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 à l'article 5, §4 de la loi du 16 juin 2006.*
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.

4.2 A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la règlementation 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 biens immobiliers de la Société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.
4.3 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, saut 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).

4.4 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 social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la règlementation SIR et toute autre législation applicable. ».

2. <u>Date à partir de laquelle les opérations de la Société Absorbée seront considérées du point de vue comptable et fiscal comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante (article 719, alinéa 2, 2° du Code des sociétés)</u>

Suivant la dissolution sans liquidation de la Société Absorbée, l'intégralité du patrimoine de la Société Absorbée, aussi bien l'actif que le passif, sera transféré à la Société Absorbante.

Le patrimoine absorbé sera intégré dans les comptes sociaux de la Société Absorbante, conformément aux normes IFRS en vigueur (IAS 40 et IFRS 3, point 2, b), avec effet au 1er octobre 2019. Dès lors, à partir de cette date, les opérations de la Société Absorbée seront considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante.

La fusion par absorption se fera donc sur base des comptes de la Société Absorbée arrêtés au 30 septembre 2019.

Conformément à l'article 727 du Code des sociétés, les comptes de la Société Absorbée pour la période comprise entre le 1er octobre 2018 (date du début de son exercice comptable en cours) et le 30 septembre 2019 (compris) seront établis par le conseil d'administration de la Société Absorbée et seront soumis à la prochaine approbation de l'assemblée générale de la Société Absorbante.

3. <u>Droits assurés par la Société Absorbante aux actionnaires de la Société Absorbée (article 719, al. 2, 3° du Code des sociétés)</u>

Aucune action de la Société Absorbée ne confère de droits spéciaux et la Société Absorbée n'a pas émis d'autre titre que des actions. Des droits spéciaux ne doivent dès lors pas être attribués à ces personnes.

4. Avantages particuliers accordés aux membres des organes d'administration des sociétés concernées (article 719, al. 2, 4° du Code des sociétés)

Aucun avantage particulier n'est accordé aux administrateurs de la Société Absorbée, ni au gérant statutaire de la Société Absorbante.

5. Emission de nouvelles actions et modification aux statuts de la Société Absorbante

Etant donné que toutes les actions de la Société Absorbée sont déjà entre les mains de la Société Absorbante, aucune nouvelle action de la Société Absorbante ne sera créée ou émise dans la cadre de la Fusion Silencieuse. Les fonds propres de la Société Absorbée disparaîtront par cette transaction.

En cas de réalisation de la Fusion Silencieuse projetée, aucune modification ne sera apportée aux statuts de la Société Absorbante.

6. Dispense d'approbation de la fusion par l'assemblée générale (article 722, § 6 du Code des sociétés)

Le présent projet de fusion sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la Société Absorbée pour approbation.

Le conseil d'administration du gérant statutaire de la Société Absorbante souhaite faire application de l'article 722, §6 du Code des sociétés, qui prévoit que :

« L'approbation par l'assemblée générale de la société anonyme, prévue aux paragraphes précédents, n'est pas requise si les conditions suivantes sont remplies :

> *1° la publicité du projet de fusion visé à l'article 719 est effectuée pour chacune des sociétés participant à l'opération au plus tard six semaines avant la prise d'effet de l'absorption ;*
> *2° sans préjudice de l'article 720, chaque actionnaire de la société absorbante a le droit, un mois au moins avant la prise d'effet de l'absorption, de prendre connaissance des documents mentionnés à l'article 720, § 2 [1], au siège social de la société ;*

---

[1] Article 720, § 2 du Code des sociétés :

« Tout associé a en outre le droit, un mois au moins avant la date de la réunion de l'assemblée générale appelée à se prononcer sur le projet de fusion de prendre connaissance au siège des documents suivants :
1° le projet de fusion ;
2° les comptes annuels des trois derniers exercices, de chacune des sociétés qui fusionnent ;
3° pour les sociétés anonymes, les sociétés en commandite par actions,..., les rapports des administrateurs,..., ou gérants et les rapports des commissaires des trois derniers exercices ;
4° le cas échéant, lorsque le projet de fusion est postérieur de six mois au moins à la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels, d'un état comptable arrêté dans les trois mois précédant la date du projet de fusion et rédigé conformément aux alinéas 2 à 4.
Cet état comptable est établi selon les mêmes méthodes et suivant la même présentation que les derniers comptes annuels.
... Aucun état comptable n'est requis si la société publie un rapport financier semestriel visé à l'article 13 de l'arrêté royal du 14 novembre 2007 relatif aux obligations des émetteurs d'instruments financiers admis à la négociation sur un marché réglementé et le met, conformément au présent paragraphe, à la disposition des actionnaires.

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

Le présent projet de fusion et les documents visés à l'article 720, § 2 du Code des sociétés seront mis à la disposition des actionnaires dans le délai légal et seront disponibles sur le site web de la Société Absorbante (www.ascencio.be).

En conséquence, l'organe de gestion de la Société Absorbante se réunira pour délibérer et approuver la proposition de Fusion Silencieuse, au plus tôt six semaines après le dépôt du présent projet de fusion au greffe du tribunal de commerce de Mons - Charleroi (division Charleroi) et sa publication aux annexes du Moniteur belge, sauf si des actionnaires représentant au moins 5 % du capital souscrit devaient demander la convocation d'une assemblée générale extraordinaire au plus tard dans les six semaines à dater du dépôt du présent projet de fusion et dans tous les cas, avant la décision de l'organe de gestion d'approuver la fusion. Dans cette hypothèse, la décision sera prise, d'une part, par l'assemblée générale de la Société Absorbante, qui délibèrera conformément aux règles de quorum et de majorité prévues à l'article 722, §§ 1er et 5 du Code des sociétés et, d'autre part, par l'assemblée générale extraordinaire de la Société Absorbée qui délibèrera conformément aux règles de quorum et de majorité prévues à l'article 722, § 1er du Code des sociétés.

7. Précisions quant au patrimoine immobilier de la société à absorber

I. Patrimoine immobilier

La société détient les tréfonds suivants situés à :

- Commune de Walcourt - première division : un ensemble immobilier comprenant
  - une surface commerciale et un parking sur et avec terrain situé Rue de la Forge 34, cadastré ou l'ayant été sous la section A, numéro 9 K pour une contenance d'après titre et cadastre de 50a 42ca ;
  - une parcelle de terrain sis au lieu-dit « Petit Gaux », cadastrée ou l'ayant été sous la section A, numéro 17 A 3 pour une contenance d'après titre et cadastre de 11a 70ca.

  Ces deux biens forment un ensemble d'une contenance de 62a 12ca.

- Ville de Charleroi – vingtième division – Jumet – troisième division : un ensemble immobilier comprenant une surface commerciale et un parking sur et avec terrain situé Rue de Dampremy 22, cadastré ou l'ayant été section E, numéros 58 G 19 et 58 H 19 pour une contenance respective de 47a 71ca et de 58ca, pour une contenance totale de 47a 71ca.

Aucun état comptable n'est requis si tous les associés et porteurs des autres titres conférant un droit de vote à l'assemblée générale de chacune des sociétés participant à la fusion en ont décidé ainsi ».

- Commune de Philippeville – première division : un ensemble immobilier comprenant
    - une surface commerciale et un parking sur et avec terrain situé Rue de France 49, cadastré ou l'ayant été sous la section D, numéro 117 A 2 pour une contenance de 69a 92ca ;
    - une cabine électrique cadastrée à la Rue de France 49, sous la section D, numéro 117 B 2 pour une contenance de 50 ca.

  Ces deux biens forment un ensemble d'une contenance totale de 69a 97ca.

II. Juste valeur

La juste valeur des biens immobiliers repris ci-avant a été déterminée le 30 juin 2019 par un expert indépendant et sera actualisée le 30 septembre 2019 de sorte que la société dispose d'une évaluation ne remontant pas à plus de quatre mois de la date de l'absorption envisagée conformément à l'article 49, § 4 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Il sera demandé à l'expert indépendant de confirmer que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exige pas une nouvelle évaluation. Les biens immobiliers seront intégrés dans les comptes de la Société Absorbante à leur juste valeur telle qu'elle est déterminée par l'expert indépendant dans son évaluation du 30 septembre 2019 et confirmée par lui.

8. Régime fiscal de la fusion

La fusion par absorption à intervenir sera régie par les articles 210, §1er, 1°, 211, §1er, al.6 et 217, al.1er, 1° du Code des impôts sur les revenus et ne sera donc pas réalisée sous le bénéfice de l'exemption en matière d'impôt des sociétés visée par l'article 211, §1er, al.1er du Code des impôts sur les revenus.

La fusion par absorption à intervenir sera réalisée en exonération des droits d'enregistrement conformément aux articles 117, §1er et 120, al.3 du Code des droits d'enregistrement.

La fusion par absorption à intervenir n'est pas soumise à la Taxe sur la Valeur ajoutée en application des articles 11 et 18, §3 du Code de la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

*

* *

Le présent projet de fusion, qui portera la date de sa signature par la dernière des sociétés concernées, a été établi en 6 exemplaires originaux, dont deux exemplaires feront l'objet d'un dépôt au greffe du tribunal de commerce de Mons - Charleroi (division Charleroi), dont deux exemplaires sont destinés à chacune des sociétés concernées et dont deux exemplaires seront remis au notaire instrumentant.

Pour Etudibel
Date : 26 juillet 2019

Vincent H Querton
Administrateur

Michèle Delvaux
Administrateur

Stéphanie Vanden Broecke
Administrateur

Pour Ascencio SCA
Date : 8 août 2019

Son gérant statutaire, Ascencio SA, représentée par son représentant permanent, Monsieur Vincent H Querton