

Du 21 avril 2016

IMMOBEL SA/NV
et
ALLFIN GROUP SCA

PROJET COMMUN DE FUSION

IMMOBEL SA/NV

Société anonyme
Rue de la Régence 58
B-1000 Bruxelles

Registre des personnes morales de Bruxelles
(Tribunal de commerce francophone)
TVA : BE 0405.966.675

ALLFIN GROUP SCA

Société en commandite par actions
Rue des Colonies 56
B-1000 Bruxelles

Registre des personnes morales de Bruxelles
(Tribunal de commerce néerlandophone)
TVA : BE 0862.546.467

Projet commun de fusion établi conformément à l'article 693 du Code des sociétés relatif à la fusion par absorption d'Allfin Group SCA par IMMOBEL SA/NV

Conformément à l'article 693 du Code des sociétés (« **C. soc.** »), le présent projet de fusion est établi conjointement par :

- le conseil d'administration de la Compagnie Immobilière de Belgique SA, en abrégé « IMMOBEL SA/NV », une société anonyme belge dont le siège social est établi à B-1000 Bruxelles, Rue de la Régence 58 et inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles (tribunal de commerce francophone) sous le numéro d'entreprise 0405.966.675 (ci-après « **IMMOBEL** ») ; et
- le gérant statutaire d'Allfin Group SCA, une société en commandite par actions belge dont le siège social est établi à B-1000 Bruxelles, Rue des Colonies 56 et inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles (tribunal de commerce néerlandophone) sous le numéro d'entreprise 0862.546.467 (« **Allfin** ») (Allfin et IMMOBEL sont ci-après collectivement dénommées les « **Sociétés qui Fusionnent** »),

dans le cadre de la fusion par absorption envisagée (la « **Fusion** ») d'Allfin par IMMOBEL, à savoir une opération par laquelle Allfin, la société absorbée, à la suite d'une dissolution sans liquidation, cèdera de plein droit et à titre universel l'intégralité de son patrimoine actif et passif à IMMOBEL, la société absorbante, en échange de l'attribution d'actions d'IMMOBEL aux actionnaires d'Allfin.

Sous réserve de la réalisation des ou de la renonciation aux conditions suspensives définies dans la convention de fusion conclue entre Allfin et IMMOBEL, la clôture de la Fusion (la « **Clôture** ») aura lieu lorsque l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'Allfin et l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires d'IMMOBEL auront approuvé la Fusion envisagée dans le présent projet, conformément aux quorums de présence et de vote définis par le droit belge des sociétés, tels qu'établis aux articles 699 et suivants C. soc.

La Clôture devrait en principe avoir lieu à la date de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires prévue pour le 10 juin 2016. Dans l'hypothèse où le quorum de présence ne serait pas atteint, une autre assemblée générale extraordinaire des actionnaires se tiendra le 29 juin 2016. Les circonstances concrètes peuvent néanmoins causer un retard dans la Clôture.

À la Clôture, l'ensemble du patrimoine d'Allfin, tout son actif et passif, sera transféré de plein droit à IMMOBEL, sous la forme d'une cession à titre universel et Allfin sera automatiquement dissoute et cessera d'exister conformément à l'article 682 C. soc.

À la Clôture, les actionnaires d'Allfin deviendront des actionnaires d'IMMOBEL.

Afin d'obtenir de plus amples informations, veuillez consulter :

- (i) les rapports spéciaux établis conformément à l'article 694 C. soc. par le conseil d'administration d'IMMOBEL et le gérant statutaire d'Allfin, qui exposent la situation financière des Sociétés qui Fusionnent et qui expliquent et justifient, du point de vue juridique et économique, l'opportunité, les conditions, les modalités et les conséquences de la Fusion, les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange, l'importance relative accordée à ces méthodes, la valeur résultant de chacune de ces méthodes, les difficultés éventuellement rencontrées lors de la préparation de la Fusion et le rapport d'échange proposé ; et
- (ii) les rapports établis conformément à l'article 695 C. soc. par les commissaires de chacune des Sociétés qui Fusionnent, qui tendent à démontrer que, à leur avis, le rapport d'échange est pertinent et raisonnable et qui indiquent au moins les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange proposé, si ces méthodes sont appropriées, l'importance relative donnée à ces méthodes et mentionnent la valeur résultant de chacune de ces méthodes et les difficultés particulières d'évaluation s'il en existe.

Le conseil d'administration d'IMMOBEL et le gérant statutaire d'Allfin proposent ce qui suit :

1 Forme juridique, dénomination, siège social et objet social des sociétés absorbée et absorbante

1.1 Société absorbante – IMMOBEL

IMMOBEL est une société anonyme constituée à Bruxelles le 9 juillet 1863 et dûment agréée par arrêté royal du 23 juillet 1863. La Société a été constituée à durée indéterminée. Son numéro d'inscription est le 0405.966.675 (registre des personnes morales de Bruxelles, francophone). Son siège social est établi à B-1000 Bruxelles (Belgique), Rue de la Régence 58.

L'objet social d'IMMOBEL, tel que défini à l'article 2 de ses statuts, est le suivant :

« Elle a pour objet :

- 1) *L'achat, la vente, l'échange, la commission, le courtage, la prise à bail ou en emphytéose, la location, la construction, l'exploitation, la mise en valeur, la division, la gérance de tous biens immobiliers de quelque nature qu'ils soient.*
- 2) *L'exécution de tous travaux d'infrastructure et d'équipement de terrains en vue de leur lotissement et mise en valeur.*
- 3) *L'exécution de tous travaux de rénovation et de transformation d'immeubles construits, ainsi que la maintenance d'immeubles.*
- 4) *Les prêts sur des immeubles.*
- 5) *L'entreprise pour le compte, soit de la société, soit de l'Etat, des provinces et des communes et de tous tiers, de tous travaux se rattachant à l'industrie de la construction.*
- 6) *Enfin toutes entreprises dont le caractère ou le but principal serait de faire valoir les immeubles pour son compte et pour le compte de tiers, en s'occupant notamment de la construction d'immeubles à diviser par appartements ou autres, de leur aménagement intérieur, tant immobilier que mobilier, et après parachèvement, de leur gérance et exploitation.*

Les opérations énumérées aux points 1 à 6 ci-avant peuvent être exécutées tant en Belgique qu'à l'étranger. La société pourra agir dans ces opérations, tant pour son propre compte qu'en association et pour compte de tiers. La société peut s'intéresser par voie de cession, d'apports, de fusion, de participation, de souscription ou d'achat d'actions, d'obligations ou autres valeurs, ou par toute autre voie, dans toutes autres sociétés ou entreprises dont l'objet serait similaire ou connexe au sien, acquérir et vendre tous titres et valeurs mobilières ; elle peut faire, en général, toutes opérations industrielles, mobilières, immobilières, commerciales, financières, agricoles, forestières ou autres se rattachant, directement ou indirectement, à son objet social. »

1.2 Société absorbée – Allfin

Allfin est une société en commandite par actions de droit belge, initialement constituée à Bruxelles le 13 juin 2003 sous la forme d'une société anonyme dénommée « Hermes Brown ». Allfin a été constituée à durée indéterminée. Son numéro d'inscription est le 0862.546.467 (registre des personnes morales de Bruxelles, néerlandophone). Son siège social est établi à B-1000 Bruxelles (Belgique), Rue de Colonies 56.

L'objet social d'Allfin, tel que défini à l'article 3 de ses statuts, est le suivant :

Traduction libre : « *La société a pour objet :*

- 1) *La constitution, le développement réfléchi et la gestion d'un patrimoine immobilier ; toutes opérations portant sur des biens immobiliers et des droits réels immobiliers, comme la location-financement de biens immobiliers à des tiers, l'acquisition, la vente, l'échange, la construction, la transformation, l'entretien, la mise en location, la location, le lotissement, la prospection et l'exploitation de biens immobiliers ; l'achat et la vente, la location de biens mobiliers, ainsi que toutes opérations entretenant un lien direct ou indirect avec cet objet et qui contribuent à générer des revenus à partir de biens mobiliers et immobiliers, ainsi que se porter caution de la bonne exécution des engagements contractés par des tiers afin de pouvoir utiliser ces biens mobiliers et immobiliers.*
- 2) *La constitution, le [développement réfléchi] et la gestion d'un patrimoine mobilier, toutes opérations portant sur des biens et droits mobiliers, de quelque nature que ce soit, comme l'acquisition par souscription ou achat et la gestion d'actions, d'obligations, de bons de caisse ou d'autres valeurs mobilières, sous quelque forme que ce soit, en Belgique ou à l'étranger, dans toutes personnes morales et entreprises, actuelles ou futures.*
- 3) *L'acquisition de participations, sous quelque forme que ce soit, dans toutes personnes morales ou entreprises actuelles ou futures, la stimulation, la planification, la coordination, le développement et l'investissement dans des personnes morales ou entreprises dans lesquelles la société détient ou non une participation.*
- 4) *L'octroi de prêts et d'ouvertures de crédit à des personnes morales et des entreprises ou des particuliers, sous quelque forme que ce soit ; dans ce cadre, elle peut également se porter caution ou accorder son aval, au sens le plus large du terme, effectuer toutes opérations commerciales et financières, à l'exception de celles que la loi réserve aux établissements de crédit.*
- 5) *La fourniture de conseils de nature financière, technique, commerciale ou administrative ; au sens le plus large du terme, à l'exception des conseils en*

matière d'investissement et de placements (de fonds) ; fournir une assistance et des services, soit directement ou indirectement, en matière d'administration et de finances, de vente, de production et de gestion générale.

- 6) *Exécuter toutes tâches, fonctions ou missions de gestion ou de liquidation.*
- 7) *Développer, acheter, vendre, prendre ou donner des licences, du savoir-faire et d'autres actifs incorporels durables connexes.*
- 8) *Fournir des services administratifs et des services informatiques.*
- 9) *L'achat et la vente, l'importation et l'exportation, le courtage, la vente et la représentation de marchandises, en résumé, intermédiaire commercial.*
- 10) *La recherche, le développement, la fabrication ou la commercialisation de nouveaux produits, de nouvelles formes de technologie et de leurs applications.*

La société peut effectuer toutes opérations de nature commerciale, industrielle ou financière liées directement ou indirectement ou apparentées à son objet social ou susceptibles d'en promouvoir la réalisation.

La société peut s'intéresser par voie d'apport, de fusion, de souscription ou de toute autre manière dans d'autres entreprises, associations ou sociétés ayant un objet analogue, similaire ou connexe ou étant utiles à la réalisation de tout ou partie de son objet social.

L'énumération ci-dessus n'est pas exhaustive, de sorte que la société peut réaliser toutes opérations qui, peuvent être utiles à la réalisation de son objet social.

La société peut réaliser son objet tant en Belgique qu'à l'étranger, de tous les modes et toutes les manières qu'elle estime les plus adéquates.

La société ne peut en aucun cas exercer des activités de gestion de fortune ou de conseil en placements, telles que visées dans les Lois et Arrêtés royaux en la matière.

La société s'abstient d'exercer des activités contraires aux dispositions réglementaires dans la mesure où cette activité placerait la société en violation de ces réglementations.

2 Rapport d'échange

En contrepartie de la cession de tout le patrimoine actif et passif d'Allfin à IMMOBEL, chacun des actionnaires actuels d'Allfin recevra de nouvelles actions d'IMMOBEL, sur la base de leurs participations respectives dans Allfin et du Rapport d'Échange de la Fusion, défini ci-dessous.

Allfin a émis 19.618 actions ordinaires. Dans le cadre de la Fusion, IMMOBEL émettra 5.875.369 nouvelles actions d'IMMOBEL au profit des actionnaires actuels d'Allfin (lesquels apporteront leurs actions d'IMMOBEL et leurs droits et obligations découlant de la Convention de Fusion dans A³ Capital SPRL à la suite de la Fusion (l'« **Apport** »)) (les « **Actions de Fusion** »). Ceci correspond à 5.875.369/19.618 Actions de Fusion par action actuelle d'Allfin (le « **Rapport d'Échange de la Fusion** »).

Par conséquent, les actionnaires actuels d'Allfin et, à la suite de l'Apport, A³ Capital SPRL détiendront 5.875.369 des 9.997.356 actions de l'Entité Fusionnée, soit 58,77% des actions de l'Entité Fusionnée.

La contrepartie des actions d'Allfin consistera uniquement en des Actions de Fusion. Les actionnaires d'Allfin ne recevront aucune somme d'argent supplémentaire (prime).

3 Augmentation du capital et nombre d'actions d'IMMOBEL après la Fusion

Le capital social d'IMMOBEL s'élève actuellement à 60.302.318,47 EUR, représenté par 4.121.987 actions sans mention de valeur nominale, chacune représentant une fraction identique du capital.

La Fusion résultera en une augmentation du capital d'IMMOBEL de 37.054.215,39 EUR, qui passera de 60.302.318,47 EUR à 97.356.533,86 EUR, et une émission consécutive de 5.875.369 Actions de Fusion sans mention de valeur nominale, chacune représentant une fraction identique du capital.

Suite à cette augmentation du capital d'IMMOBEL, la capital social d'IMMOBEL s'élèvera à 97.356.533,86 EUR, représenté par 9.997.356 actions sans mention de valeur nominale, chacune représentant une fraction identique du capital.

4 Modalités d'émission des actions de la société absorbante

4.1 Droits attachés aux Actions de Fusion

Les Actions de Fusion devant être émises par IMMOBEL conféreront les mêmes droits que les actions actuelles d'IMMOBEL. Les Actions de Fusion seront émises avec le coupon n° 27 attaché.

4.2 Forme des Actions de Fusion

Les Actions de Fusion seront émises et attribuées aux actionnaires d'Allfin sous forme nominative.

La conversion des actions nominatives d'Allfin en Actions de Fusion sous forme nominative se fera par l'inscription dans le registre des actionnaires d'IMMOBEL, à la Clôture, par deux administrateurs d'IMMOBEL agissant conjointement, de chacune des personnes inscrites à la Clôture en tant qu'actionnaire d'Allfin et détenteur d'actions nominatives d'Allfin, en se basant sur l'actionnariat tel qu'il apparaît dans le registre des actionnaires d'Allfin à la Clôture, lequel sera réputé exact. Le nombre d'Actions de Fusion devant être inscrites pour chacun de ces actionnaires d'Allfin sera déterminé par application du Rapport d'Échange de la Fusion. Le conseil d'administration d'IMMOBEL ou son représentant dûment habilité détruira ensuite le registre des actions d'Allfin en inscrivant le terme « détruit » à chaque page du registre des actions.

Les actionnaires d'Allfin détenant des actions nominatives d'Allfin ne seront pas tenus d'accomplir de quelconques formalités pour recevoir les Actions de Fusion.

4.3 Changement de forme des Actions de Fusion

Les actionnaires d'Allfin qui recevront des Actions de Fusion auront le droit de demander un changement de forme de leurs actions d'IMMOBEL, afin de convertir leurs actions nominatives en actions dématérialisées, conformément aux mêmes dispositions que celles présentement applicables aux actions actuelles d'IMMOBEL. À ce propos, il est fait référence à l'article 7 des statuts coordonnés d'IMMOBEL.

4.4 Inscription à la cote des Actions de Fusion

Sous réserve de la Clôture de la Fusion, une demande d'inscription à la cote sur Euronext Brussels de toutes les Actions de Fusion sera faite à Euronext Brussels.

L'inscription à la cote des Actions de Fusion devrait être effective dans les 90 jours calendrier suivant la Clôture.

IMMOBEL a l'intention de se fonder sur la dispense d'établissement d'un prospectus relatif à l'admission à la négociation des Actions de Fusion sur Euronext Brussels, énoncée à l'article 18, § 2, d) de la Loi belge 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.

5 Date à partir de laquelle les nouvelles actions auront le droit de participer aux bénéfices – Règles spéciales relatives à ce droit

Les actions devant être émises par IMMOBEL participeront aux bénéfices d'IMMOBEL et leurs détenteurs auront le droit de percevoir des dividendes pour l'exercice social commençant le 1^{er} janvier 2016. Ce droit n'est pas subordonné à de quelconques règles particulières autres que les règles s'appliquant aux actions actuelles d'IMMOBEL.

6 Date comptable – Date à partir de laquelle les opérations de la société absorbée sont considérées, du point de vue comptable, comme accomplies pour le compte de la société absorbante

Les opérations de la société absorbée sont présumées, du point de vue comptable, comme étant accomplies pour le compte d'IMMOBEL à compter de la date de la Clôture. La Fusion n'aura pas d'effet rétroactif sur le plan de la comptabilité et de l'impôt (sur les revenus).

7 Droits octroyés par la société absorbante aux actionnaires de la société absorbée, qui détiennent des droits spéciaux, ainsi qu'aux détenteurs de titres autres que des actions, ou les mesures proposées à leur égard

Aucun droit spécifique ne sera octroyé par IMMOBEL aux actionnaires d'Allfin étant donné qu'aucun d'entre eux n'a de droits spéciaux et que toutes les actions d'Allfin revêtent les mêmes caractéristiques.

En conséquence de la Fusion, IMMOBEL prendra à son compte tous les droits et obligations d'Allfin, en ce compris les droits et obligations en vertu de l'emprunt obligataire à taux fixe de 35.650.000 EUR arrivant à échéance le 26 juin 2019 émis par Allfin Group SCA conformément au mémorandum de placement privé de juin 2013 (les « **Obligations Allfin** ») et sera par conséquent considéré comme l'émetteur des Obligations Allfin. Les détenteurs des Obligations Allfin seront invités à une assemblée et il leur sera demandé de renoncer à se prévaloir de tout manquement aux Obligations Allfin qui résulterait de la Fusion et de consentir aux changements techniques qui seront apportés aux modalités et conditions des Obligations Allfin. Aucun droit spécifique ne sera accordé par IMMOBEL aux détenteurs d'Obligations Allfin. Les modalités et conditions des obligations émises par Allfin en juin 2013 peuvent s'interpréter comme requérant le consentement des obligataires à la Fusion. Allfin convoquera une assemblée des obligataires et soumettra à l'assemblée des obligataires une proposition en vue de renoncer aux dispositions en cause. Le consentement de l'assemblée des obligataires est une condition de la Fusion (à laquelle IMMOBEL peut renoncer).

8 Émoluments attribués aux commissaires pour la rédaction du rapport prévu à l'article 695 du Code des sociétés et d'autres services

Les émoluments du commissaire d'IMMOBEL, à savoir Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC SCRL, dont le siège social est établi à B-1831 Diegem, Berkenlaan 8b, représentée par Kurt Dehoorne, en contrepartie des services prestés dans le cadre de la rédaction du rapport spécial visé à l'article 695 C. soc., s'élève à 65.000 EUR.

Les émoluments du commissaire d'Allfin, à savoir VGD Bedrijfsrevisoren SCRL, dont le siège social est établi à B-1090 Jette, Avenue du Bourgemestre E. Demunter 5 boîte 4, représentée par Peter Bruggeman, en contrepartie des services prestés dans le cadre de la rédaction du rapport spécial visé à l'article 695 C. soc., s'élève à 50.000 EUR.

9 Avantages spéciaux attribués aux membres des organes de gestion des sociétés participant à la Fusion

Aucun avantage particulier ne sera octroyé aux membres des organes de gestion des Sociétés qui Fusionnent.

10 Modification des Statuts d'IMMOBEL, la société absorbante

Conformément à l'article 701 C. soc., l'article 4 des statuts d'IMMOBEL relatif au capital social devra être modifié. L'augmentation du capital d'IMMOBEL s'élèvera à 37.054.215,39 EUR, afin de porter le montant du capital social à 97.356.533,86 EUR et le nombre d'actions à 9.997.356. Les statuts d'IMMOBEL ne requièrent aucune autre modification (que le capital et le nombre d'actions) suite à la Fusion.

11 Approbation par les assemblées générales extraordinaires des actionnaires, dépôt au greffe et publication aux annexes du Moniteur belge

Le présent projet de fusion sera déposé au Greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles par chacune des Sociétés qui Fusionnent et publié par extrait aux annexes du Moniteur belge, conformément à l'article 693, dernier alinéa, C. soc.

Les assemblées générales extraordinaires des actionnaires des Sociétés qui Fusionnent, à l'approbation desquelles le présent projet de fusion sera soumis, ne pourront se tenir moins de six semaines après ce dépôt et cette publication.

12 Dispositions fiscales applicables

Les dispositions de l'article 211, §1 du code belge de l'impôt sur le revenu de 1992, des articles 11 et 18, §3 du code belge de la TVA, des articles 117, §1 et 120, dernier alinéa du code fédéral belge des droits d'enregistrement et les articles 2.9.1.0.3, troisième alinéa, 2.10.1.0.3, troisième alinéa et 2.11.1.0.2, troisième alinéa du code flamand des impôts sont applicables à la Fusion.

* * *

Fait le 21 avril 2016, en quatre exemplaires originaux, IMMOBEL et Allfin reconnaissant chacune avoir reçu deux exemplaires originaux, un devant être déposé au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles et l'autre devant être conservé dans les livres de la société.

IMMOBEL SA/NV

représentée par :

Nom : Alexander Hodac,
représentant permanent de
AHO Consulting SPRL

Titre : Administrateur

Allfin Group SCA

représentée par :

Nom : Marnix Galle, représentant
permanent de
A³ Management SPRL

Titre : Gérant statutaire