

LEASINVEST REAL ESTATE SCA  
Société immobilière réglementée publique  
de droit belge sous la forme de société en  
commandite par actions faisant publique-  
ment appel à l'épargne  
RPM Bruxelles 0436.323.915  
Route de Lennik 451  
1070 Bruxelles  
La "Société Absorbante"

Déposé / Reçu le

05 NOV. 2019

NEIF MONTOYER SPRL  
Société privée à responsabilité  
limitée  
RPM Bruxelles 0549.979.409  
Route de Lennik 451  
1070 Bruxelles (Anderlecht)  
La "Société à Absorber"

au greffe du tribunal de l'entreprise  
francophone de Bruxelles

**PROJET D'OPÉRATION ASSIMILÉE À UNE FUSION PAR ABSORTION  
(Article 719 ancien C. Soc.)  
DE NEIF MONTOYER SPRL PAR LEASINVEST REAL ESTATE SCA**

---

**Projet de fusion établi par les organes de gestion de la société en commandite  
par actions Leasinvest Real Estate et de la société privée à  
responsabilité limitée Neif Montoyer**

---

Conformément à l'article 719 du Code des Sociétés (ancien), les organes de gestion de la société en commandite par actions Leasinvest Real Estate, dont le siège social est sis à 1070 Bruxelles, Route de Lennik 451 (ci-après "LRE" ou la "Société Absorbante"), et de la société privée à responsabilité limitée Neif Montoyer, dont le siège social est sis à 1070 Bruxelles, Route de Lennik 451 (ci-après "Neif Montoyer" ou la "Société à Absorber"), ont établi de commun accord le présent projet d'opération assimilée à une fusion par absorption.

Ce projet de fusion prévoit la reprise par Leasinvest Real Estate SCA de sa filiale à 100%, NEIF MONTOYER SPRL, de sorte que l'ensemble de son patrimoine, aussi bien ses droits que ses obligations, soit transféré de manière globale dans le cadre d'une fusion suite à la réunion de toutes les parts de la Société à Absorber entre les mains de la Société Absorbante.

Les organes de gestion de Neif Montoyer SPRL et de Leasinvest Real Estate SCA donnent l'exposé suivant y afférent:

**1- Description de l'opération**

Leasinvest Real Estate SCA souhaite absorber Neif Montoyer SPRL, une société dont elle détient toutes les parts, au travers d'une opération assimilée à une fusion par absorption, conformément aux articles 676 *juncto* 719-727 C. Soc. (ancien). Cette opération se fonde sur la nécessité de simplification opérationnelle et administrative en vue de travailler de manière plus rentable. Suite à la fusion, tous les biens et les droits, en ce compris les droits immobiliers, de la Société à Absorber seront assujettis au régime fiscal de LRE étant une société immobilière réglementée publique.

A la Société à Absorber a été concédée par la SA Cofinimmo – société immobilière réglementée publique de droit belge, avec siège social à 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), Boulevard de la Woluwe 58, inscrite dans le registre des personnes morales à Bruxelles sous le numéro 0426.184.049 - un droit d'emphytéose pour une durée de 99 années consécutives à compter du 15 avril 2014 pour se terminer le 14 avril 2113 à l'égard d'un immeuble de bureaux sur et avec terrain sis 1000 Bruxelles, rue Montoyer 14, à l'angle de la rue de l'Industrie, selon

titre et actuellement cadastré section E, numéro 383/T, pour une superficie de 4a 89 ca (ci-après l' « **Droit d'Emphytéose** » resp. l' « **Immeuble** »).

En application de l'article 722 §6 *juncto* 657 C. Soc. (ancien), l'approbation de la décision de fusion par l'assemblée générale extraordinaire de LRE n'est pas requise si les conditions prévues à l'article 722 §6 sont remplies, lesquelles sont libellées comme suit:

*" 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, au siège social de la société;*

*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".*

Par conséquent, l'organe de gestion de LRE approuvera et constatera lui-même la réalisation de la fusion proposée dans le chef de la Société Absorbante.

Dans le cas de Neif Montoyer SPRL, l'opération sera soumise à l'approbation de son assemblée générale extraordinaire qui est en effet constituée de LRE comme associé unique détenant l'ensemble des actions de la SPRL Neif Montoyer.

## **2- Mentions prévues à l'article 719 du Code des Sociétés:**

### **2.1. La forme, la dénomination, l'objet et le siège des sociétés appelées à fusionner :**

La Société à Absorber est :

**NEIF MONTOYER SPRL**, dont le siège social est sis à 1070 Bruxelles (Anderlecht), Route de Lennik 451, et inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles (division francophone) sous le numéro 0549.979.409, une société constituée et existante en droit belge ayant la forme de société privée à responsabilité limitée, dont l'objet social, conformément à l'article 3 de ses statuts à la date du présent projet, est le suivant:

*"La société a pour objet :*

*- l'acquisition et la cession de tous droits (réels ou personnels) sur tous biens et droits immobiliers quelque soit l'usage de ces biens et l'administration, l'exploitation, notamment par voie de location, la mise en valeur, la rénovation, la reconstruction et l'aménagement de ces biens, ainsi que l'octroi de tous droits réels ou personnels à des tiers pour permettre la réalisation de l'objet social;*

*- le financement de l'acquisition de ces droits ou de toute autre opération envisagée par l'objet social et la création de sûretés (en ce compris des hypothèques) dans le cadre de ce financement;*

*- la prise et la gestion d'intérêts ou de participations, directement ou indirectement, sous quelque forme que ce soit, dans toutes sociétés, entreprises, groupements ou organismes, ayant pour objet le développement des projets immobiliers en Belgique et notamment tous projets d'aménagement, de construction, de rénovation ou de reconstruction ;*

*- toutes opérations permettant la réalisation de cet objet et notamment l'acquisition de terrains et la cession de tous immeubles, droits immobiliers ou de tous autres sociétés ayant,*

directement ou indirectement, pour objet le développement de projets immobiliers en Belgique ;

et généralement toutes opérations commerciales, financières, industrielles, civiles, mobilières et immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social spécifié ci-dessus ou susceptibles d'en faciliter le développement.

La société n'exercera pas d'activités pour lesquelles un permis est exigé sans avoir préalablement obtenu ce permis."

Toutes les parts de Neif Montoyer sont réunies actuellement entre les mains de la Société Absorbante Leasinvest Real Estate SCA.

La Société Absorbante est:

**LEASINVEST REAL ESTATE SCA**, sis à 1070 Bruxelles, Route de Lennik 451, et inscrite au registre des personnes morales de Bruxelles (division néerlandophone) sous le numéro 0436.323.915, est une société en commandite par action qui a le statut de société immobilière réglementée publique de droit belge et qui a fait publiquement appel à l'épargne, dont l'objet social, conformément à l'article 4 de ses statuts qui sont établis en Néerlandais, est le suivant:

"ARTIKEL 4. DOEL

4.1. De Vennootschap heeft als uitsluitend doel:

(a) om rechtstreeks of via een vennootschap waarin zij een deelneming bezit, conform de bepalingen van de GVV wetgeving, onroerende goederen ter beschikking te stellen van gebruikers; en

(b) om, binnen de grenzen van de GVV wetgeving, vastgoed te bezitten zoals vermeld in artikel 2, 5°, i tot x van de GVV wet.

Onder "vastgoed" wordt verstaan:

i. de onroerende goederen zoals gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;

ii. de aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de Vennootschap;

iii. de optierechten op vastgoed;

iv. de aandelen van openbare of institutionele geregelende vastgoedvennootschappen, op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle wordt uitgeoefend door de Vennootschap;

v. de rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de Vennootschap één of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;

vi. de aandelen van openbare vastgoedbevaks;

vii. de rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 260 van de Wet van 19 april 2014 betreffende de alternatieve instellingen voor collectieve belegging en hun beheerders;

viii. de rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de lijst bedoeld in artikel 260 van de hiervoor vermelde Wet van 19 april 2014, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;

ix. de aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid; (ii) die ressorteren onder het recht van een andere Lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een geregelende markt en/of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht; (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreekse of onrechtstreekse

6

bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit; en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen, en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (de "Real Estate Investment Trusts" (verkort "REIT's") genoemd);

x. vastgoedcertificaten, zoals bedoeld in artikel 5, § 4, van de wet van 16 juni 2006 op de openbare aanbidding van beleggingsinstrumenten en de toelating van beleggingsinstrumenten tot de verhandeling op een gereguleerde markt.

xi. alsook alle andere goederen, aandelen of rechten die door de GVV wetgeving als vastgoed worden gedefinieerd.

4.2. In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de Vennootschap met name alle activiteiten uitoefenen die verband houden met de oprichting, de bouw (zonder afbreuk te doen aan het verbod om op te treden als bouwpromotor, behoudens wanneer het occasionele verrichtingen betreft), de verbouwing, de inrichting, de renovatie, de ontwikkeling, de verwerving, de vervreemding, de verhuur, de onderverhuur, de ruil, de inbreng, de overdracht, de verkaveling, het onderbrengen onder het stelsel van mede-eigendom of onverdeeldheid van vastgoed, het verlenen of verkrijgen van opstalrechten, vruchtgebruik, erfpacht of andere zakelijk of persoonlijke rechten op vastgoed, het beheer en de exploitatie van onroerende goederen.

4.3. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, kan de Vennootschap bijkomend of tijdelijk beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV wetgeving. Deze beleggingen zullen worden uitgevoerd in overeenstemming met het risicobeheerbeleid aangenomen door de Vennootschap en zullen gediversifieerd zijn, zodat zij een passende risicodiversificatie verzekeren. De Vennootschap mag eveneens niet-toegewezen liquide middelen bezitten in alle munten in de vorm van zicht- of termijndeposito's of in de vorm van enig ander vlot verhandelbaar monetair instrument.

4.4. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om in te tekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten, met uitzondering van speculatieve verrichtingen. De aan- en verkopen moeten deel uitmaken van het door de Vennootschap vastgelegd beleid ter dekking van financiële risico's.

4.5. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan hypotheken of andere zekerheden te stellen of garanties te geven in het kader van de financiering van de vastgoedactiviteiten van de Vennootschap of haar groep, binnen de daartoe door de GVV wetgeving bepaalde grenzen.

4.6. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om één of meer onroerende goederen in leasing te nemen of te geven. De activiteit van het met aankoopoptie in leasing geven van onroerende goederen mag alleen als bijkomstige activiteit worden uitgeoefend, tenzij deze onroerende goederen bestemd zijn voor een doel van algemeen belang met inbegrip van sociale huisvesting en onderwijs (in dit geval mag de activiteit als hoofdactiviteit worden uitgeoefend).

4.7. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, is het de Vennootschap toegestaan om kredieten te verstrekken binnen de daartoe door de GVV wetgeving bepaalde grenzen]

4.8 Met inachtneming van de GVV wetgeving, kan de Vennootschap door middel van inbreng in geld of in natura, van fusie, splitsing of een andere vennootschapsrechtelijke herstructurering, inschrijving, deelneming, financiële tussenkomst of op een andere wijze, een aandeel nemen en onder welke vorm ook een participatie of lidmaatschap verwerven in alle bestaande of op te richten vennootschappen, verenigingen of ondernemingen, in België of het buitenland, waarvan het maatschappelijk doel gelijkaardig is aan het hare, of van aard is de verwezenlijking van haar doel na te streven of te vergemakkelijken. Mits inachtneming van de GVV wetgeving, kan de Vennootschap, in het algemeen, alle roerende of onroerende goederen, alle materialen en benodigdheden, verwerven, huren, verhuren, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle burgerlijke, commerciële of financiële handelingen verrichten die, rechtstreeks of onrechtstreeks, verband houden met haar doel en de uitbating van alle intellectuele rechten en commerciële eigendommen die er betrekking op hebben. Daarnaast mag de Vennoot-



*schap, mits inachtneming van de GVV wetgeving, alle voor de verwezenlijking van haar maatschappelijk doel relevante of nodige handelingen stellen, daaronder mede begrepen alle activiteiten die, rechtstreeks of onrechtstreeks, betrekking hebben op de ontwikkeling en het dagelijks beheer van haar onroerende goederen en alle andere activiteiten die een toegevoegde waarde hebben voor haar onroerende goederen en de gebruikers ervan, zoals de aanbidding van diensten die een aanvulling vormen op de terbeschikkingstelling van de betrokken onroerende goederen.”*

Une traduction libre en Français de cet objet social est reproduit ci-dessous:

*“ 4.1. Le but exclusif de la société est de :*

*(a) de mettre des biens immobiliers à disposition d'utilisateurs, directement ou via une société dans laquelle elle détient une participation, conformément aux dispositions de la loi SIR ; et*

*(b) dans les limites de la loi SIR de posséder des biens immobiliers, tels que mentionnés à l'article 2, 5°, i à x de la loi SIR. On entend par « biens immobiliers » :*

*i. des biens immobiliers tels que définis à l'article 517 et suivants du Code Civil, et des droits réels sur des biens immobiliers, à l'exclusion des biens immobiliers de nature sylvicole, agronomique ou minière ;*

*ii. les actions avec droit de vote émises par les sociétés immobilières, exclusivement ou conjointement contrôlées par la société ;*

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

*iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou institutionnelles, à condition d'un contrôle conjoint, dans le dernier cas, par la société ;*

*v. les droits qui découlent de contrats par un ou plusieurs biens sont donnés en leasing à la Société, ou d'autres droits d'usage analogues sont octroyés ;*

*vi. les parts de sicaf immobilières publiques ;*

*vii. les droits de participation dans des organismes de placement collectif immobiliers qui figurent sur 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 droits de participation dans les organismes de placement collectif en immobilier établis dans un autre état-membre de l'espace économique européen et qui ne sont pas inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi précitée du 19 avril 2014, pour autant qu'ils sont soumis à une supervision équivalente que les sicafi publiques ;*

*ix. les actions émises par des sociétés (i) qui sont des personnes morales ; (ii) qui relèvent du droit d'un autre Etat-membre de l'Espace économique européen ; (iii) dont les actions sont admises à la négociation sur un marché réglementé et/ou sont soumises à un régime de contrôle prudentiel ; (iv) dont l'activité principale consiste à l'acquisition ou la création des biens immobiliers en vue de la mise à disposition de ces biens à des utilisateurs, ou la détention directe ou indirecte de participations dans des sociétés avec une activité comparable ; et (v) et qui sont exemptes de l'impôt sur les revenus provenant du bénéfice qui découle de (iv) l'activité susmentionnée, moyennant le respect de certaines obligations légales, et qui sont tenues à, au moins, distribuer une partie de leurs revenus aux actionnaires (Les « Real Estate Investment Trusts » (abrégé « REIT's »)) ;*

*x. les certificats immobiliers, tels que 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. xi. ainsi que tous les autres biens, actions ou titres définis par la loi SIR comme immobilier.*

*4.2. Dans le cadre de la mise à disposition de biens immobiliers, la société, peut exercer toute activité relative à la fondation, la construction (sans préjudice à l'interdiction d'être promoteur, sauf s'il s'agit d'opérations occasionnelles), la rénovation, l'aménagement, le redéveloppement, le développement, l'acquisition, l'aliénation, la location, la sous-location, l'échange, la contribution, la cession, le lotissement, la mise sous le régime de la copropriété ou indivision de l'immobilier, l'octroi ou l'obtention de*

droits de superficie, d'usufruit, de droits emphytéotiques ou tout autre droit réel ou personnel sur des biens immobiliers, la gestion et l'exploitation de biens immobiliers.

4.3. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut investir supplémentairement ou temporairement dans des titres qui ne sont pas des biens immobiliers au sens de la législation SIR. Ces investissements seront faits conformément à la politique de gestion des risques adoptée par la société et seront diversifiés, afin d'assurer une diversification des risques adéquate. La société peut également disposer de liquidités non attribuées dans n'importe quelle monnaie sous forme de comptes à vue ou à terme ou sous forme de tout autre instrument monétaire aisément négociable.

4.4. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à conclure des instruments de couverture autorisés, à l'exclusion d'opérations spéculatives. Les achats et ventes doivent s'inscrire dans la politique définie par la société pour la couverture des risques financiers.

4.5. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des hypothèques ou autres garanties ou assurer des garanties dans le cadre du financement des activités immobilières de la société ou de son groupe, endéans les limites définies par la législation SIR.

4.6. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à prendre ou donner en leasing un ou plusieurs biens immobiliers. L'activité de donner des biens immobiliers accompagnée d'une option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire, sauf si ces biens immobiliers sont destinés à une fin d'intérêt public y inclus le logement social et l'enseignement (dans ce cas, l'activité peut être exercée comme activité principale).

4.7. Moyennant le respect de la législation SIR, la société est autorisée à accorder des crédits dans les limites définies par la législation SIR à cet effet.

4.8 Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, moyennant une contribution en espèces en nature, une fusion, une scission ou tout autre restructuration conformément au droit des sociétés, une inscription à, une participation dans, une intervention financière dans, ou de tout autre manière, acquérir une part, ou de tout autre manière acquérir une participation ou affiliation dans toutes les entreprises, associations ou entreprises existantes ou à établir, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est similaire au sien, ou est de nature de réaliser son objet ou de le faciliter. Moyennant le respect de la législation SIR, la société peut, en général, acquérir, louer, céder ou échanger tous les biens mobiliers ou immobiliers, tous matériaux et outillages, et en général, et exercer toutes les activités civiles, commerciales ou financières liées, à sa fin et l'exercice des droits intellectuels et propriétés commerciales relatives. En outre la société peut, moyennant le respect de la législation SIR, effectuer toute action pertinente ou nécessaire pour la réalisation de son objet social, y inclus les activités qui, directement ou indirectement, sont relatives au développement et à la gestion journalière de ses biens immobiliers et à tout autre activité qui pourrait avoir une valeur ajoutée à ces biens immobiliers et leurs utilisateurs, tels que l'offre de services qui sont complémentaires à la mise à disposition des biens immobiliers concernés."

2.2. La date à partir de laquelle les opérations de la Société à Absorber sont considérées du point de vue comptable comme accomplies pour le compte de la Société Absorbante

Les opérations de la Société à Absorber seront considérées avoir été accomplies d'un point de vue comptable et fiscal pour le compte de la Société Absorbante, à compter du jour de sa réalisation juridique conformément aux articles 676 *juncto* 724 C. Soc., c-à-d le jour de la constatation de la réalisation de la fusion par acte authentique.

**2.3. Les droits assurés par la Société Absorbante aux associés de la Société à Absorber, qui ont des droits spéciaux, ainsi qu'aux porteurs de titres autres que les actions, ou les mesures proposées à leur égard;**

La Société à Absorber n'a pas d'associés ayant des droits spéciaux ni de porteurs de titres autres que des parts. Comme mentionné ci-dessus, la Société Absorbante en est l'associée unique.

**2.4. Tous avantages particuliers attribués aux membres des organes de gestion des sociétés appelées à fusionner**

Aucun avantage particulier ne sera accordé aux membres des organes de gestion des sociétés appelées à fusionner dans le cadre de cette opération de fusion.

**3- Modifications des statuts**

L'objet de la Société Absorbante ne devra pas être étendu suite à la décision de fusion. Son objet est suffisamment large pour permettre la poursuite des activités de la Société à Absorber.

**4- Rapport d'échange**

Dans le cadre de la fusion projetée impliquant la réunion entre les mains de la Société Absorbante de l'ensemble des parts de la Société à Absorber, il n'y a pas lieu de créer de nouvelles actions de sorte qu'il n'y ait pas lieu d'établir un rapport d'échange à défaut d'intérêt. En remplacement de 100% des parts de la Société à Absorber détenues par la Société Absorbante qui seront annulées à la suite de la fusion, les divers avoirs (actifs et passifs) de la Société à Absorber seront inscrits dans les comptes de la Société Absorbante.

**5- Évaluation du portefeuille immobilier**

Le Droit d'Emphytéose et (les droits sur) l'Immeuble (tels que décrits ci-dessus) appartenant à la Société à Absorber ainsi que les biens immobiliers et droits réels de la Société Absorbante ont été estimés le 30 septembre 2019 par l'expert immobilier indépendant Cushman et Wakefield, conformément à l'article 48 de la Loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, telle que modifiée.

Le 4 novembre 2019, l'expert immobilier a confirmé que la situation économique générale et l'état des actifs n'exige pas une nouvelle évaluation.

**6- Sol**

Le patrimoine de la Société à Absorber comprend comme précisé ci-avant le Droit d'Emphytéose et (les droits sur) l'Immeuble (tels que décrits ci-dessus) qui seront dans le cadre et à la suite de l'opération de fusion transférés au patrimoine de la Société Absorbante.

Le transfert du Droit d'Emphytéose et (des droits sur) l'Immeuble (tels que décrits ci-dessus) de la Société à Absorber à la Société Absorbante dans le cadre de cette opération de fusion et en particulier la localisation de cet Immobilier en Région de Bruxelles-Capitale entraîne l'application de l'Ordonnance de Bruxelles du 5 mars 2009 relative à la gestion des sols pollués, qui requiert, entre autres, un certificat de sol délivré par l'IBGE - Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement. Le dernier certificat de sol délivré par l'IBGE - Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement dd. le 22/08/2018 a été communiqué aux sociétés à fusionner, lesquelles, la Société à Absorber et la Société Absorbante, ont pris connaissance du contenu de ce certificat de sol; une copie du certificat précité relatif à l'Immeuble est jointe au présent projet de fusion.

Le notaire instrumentaire qui exécutera les actes de fusion respectives a été chargé de demander un nouveau certificat de sol, plus récent, qui n'est pas encore disponible à la date de signature de la présente proposition de fusion.

#### **7- Frais liés à l'opération de fusion**

Si le projet de fusion n'est pas approuvé, tous les frais liés à l'opération de fusion seront supportés par les sociétés y participant, chacune à parts égales et chaque société étant responsable du paiement de ses propres frais et honoraires. En cas d'approbation du projet de fusion, tous les frais seront à charge de la Société Absorbante.

#### **8- Engagements**

Les organes de gestion de la Société Absorbante et de la Société à Absorber s'engagent mutuellement à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour réaliser l'opération assimilée à une fusion par absorption dans les conditions prévues dans le présent projet de fusion. Les organes de gestion de la Société Absorbante et de la Société à Absorber s'engagent à se communiquer et, le cas échéant, à communiquer aux associés de la Société Absorbante, toutes les informations utiles dans les conditions prévues par le Code des Sociétés.

#### **9- Droits des actionnaires respectifs de LRE et de NEIF MONTOYER**

Tout actionnaire de LRE, respectivement de Neif Montoyer, a le droit, au moins 1 mois avant que la fusion ne soit définitive, de prendre connaissance au siège de LRE, respectivement de Neif Montoyer (i) du projet de fusion (ii) des comptes annuels des trois derniers exercices de chacune des sociétés qui fusionnent (iii) des rapports des organes de gestion et des rapports des commissaires des trois derniers exercices, (iv) un état comptable arrêté dans les trois mois précédant la date du projet de fusion établi pour la Société à Absorber; et (v) le rapport financier semestriel de LRE 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.

Une copie du projet de fusion est adressée à tous les actionnaires nominatifs de la Société à Absorber et de la Société Absorbante au plus tard un mois avant le jour où la réalisation de la fusion sera constatée par acte authentique.

Comme mentionné ci-dessus, la Société Absorbante fera application des articles 722§6 juncto 657 du C.Soc. (ancien). Conformément au point 3° de l'article 722, §6 C. Soc., un ou plusieurs actionnaires de LRE qui, soit seuls, soit conjointement, détiennent des parts représentant 5% du capital souscrit, ont le droit de convoquer l'assemblée générale de LRE, qui devra alors se prononcer sur ce projet de fusion.

#### **10- Pouvoirs spéciaux**

Les organes de gestion de la Société Absorbante et de la Société à Absorber ont autorisé

- Caroline Maddens,
- Lars Van Bever et Eva Milants (avocats, dont le cabinet se situe à l'Avenue Louise 99, 1050 Bruxelles (Belgique)),
- Aline Gesquiere (paralegal assistant d'Eubelius SCRL), de même que,
- de manière plus générale, tous les avocats et paralegal assistants d'Eubelius SCRL,



chacun agissant seul et avec pouvoir de substitution, pour effectuer, pour le compte de la Société Absorbante et de la Société à Absorber, toutes les opérations nécessaires ou utiles en vue (i) du dépôt de ce projet de fusion au greffe du tribunal compétent, (ii) de la signature des formulaires nécessaires pour la publication de ce projet de fusion aux Annexes du Moniteur belge et tous autres documents relatifs à ladite Fusion et (iii) le cas échéant, de l'inscription/modification des données dans la Banque-Carrefour des Entreprises.

### **11- Exonération de responsabilité**

Le gérant statutaire de la Société Absorbante n'est pas responsable à l'égard des tiers des engagements de la Société à Absorber qui sont antérieurs à l'opération assimilée à une fusion par absorption et qui seront transmis à la Société Absorbante conformément au présent projet.

Le projet de fusion sera déposé aussi bien pour la Société à Absorber que pour la Société Absorbante, au greffe du tribunal de l'entreprise compétent à Bruxelles, en un exemplaire par société concernée.

Etabli à Anvers, le 4 novembre 2019, en 5 exemplaires, dont deux sont destinés au dépôt dans les dossiers respectifs de la Société Absorbante et de la Société à Absorber, les deux autres exemplaires pour être conservés respectivement au siège de la Société Absorbante et au siège de la Société à Absorber et le dernier exemplaire étant destiné au notaire qui établira l'acte de fusion.

#### **Pour Leasinvest Real Estate SCA,**



représentée par,  
Leasinvest Real Estate Management NV, gérant statutaire,  
représentée par son représentant permanent, Michel Van Geyte

#### **Pour Neif Montoyer SPRL,**



représentée par Midhan BVBA, gérant,  
À son tour représentée par Michel Van Geyte,  
son représentant permanent



# ATTESTATION DU SOL<sup>1</sup>

## Vos coordonnées

Linklaters LLP  
Rue Brederode 13  
1000 BRUXELLES  
Réf. demandeur : L-276248 - RVE/evd  
[evelyn.devos@linklaters.com](mailto:evelyn.devos@linklaters.com)

## Nos coordonnées

Sous Division Sols  
Tél. : 02775.79.35 (de 10h à 12h tous les jours ouvrables)  
N/Réf. : SOL/nouadrassi/Inv-026918401/20180816  
Rétribution payée<sup>2</sup> : 36 €

Les pollutions du sol peuvent comporter des risques pour la santé et nuire à l'environnement. En outre, notre Région a besoin d'espaces pour loger sa population qui augmente, construire des équipements nécessaires au bon fonctionnement de la ville (crèches, écoles...) et pour développer des activités économiques, or certains espaces inoccupés sont pollués ou suspectés de l'être et de ce fait, inutilisés. **Pour toutes ces raisons, il est important de gérer les pollutions du sol.** Pour plus d'informations, nous vous invitons à consulter [www.environnement.brussels/sols](http://www.environnement.brussels/sols).

## 1. Identification de la parcelle

N° de parcelle	21805_E_0383_T_000_00
Adresse(s)	Rue Montoyer 14, 1000 Bruxelles
Classe de sensibilité <sup>3</sup>	Zone habitat

## 2. Catégorie de l'état du sol et obligations

CATEGORIE	1	Parcelle non polluée
<b>OBLIGATIONS</b>		
<p>Actuellement, il n'y a pas d'obligations concernant la parcelle, que ce soit en cas d'aliénation de droits réels (ex. : vente) ou de cession d'un permis d'environnement comportant des activités à risque.</p> <p>Attention : <u>certaines faits</u> (autres que les ventes et les cessions de permis) peuvent également rendre obligatoire la réalisation d'une reconnaissance de l'état du sol.</p>		

<sup>1</sup> Les modalités pratiques de demande, de délivrance et de paiement des attestations du sol sont fixées par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/2/2017 relatif à l'attestation du sol (M.B. 20/03/2017), arrêté d'exécution de l'Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion des sols pollués (M.B. 10/3/2009).

<sup>2</sup> Le tarif de base d'une attestation du sol est de 36€. Ce montant est majoré de 60€ si le terrain concerné est une zone non cadastrée et de 60€ si la demande est introduite via un autre moyen que les formulaires électroniques mis à disposition à cet effet (BRUSOIL ou IRISBOX). Si un traitement urgent est demandé, un surcoût de 500€ s'ajoute également au tarif de base.

<sup>3</sup> La classe de sensibilité est un regroupement de zones définies par les plans d'affectation du sol sur la base d'une sensibilité équivalente aux risques pour la santé humaine et pour l'environnement.




### 3. Eléments justifiant la catégorie de l'état du sol

#### Activités à risque

Bruxelles Environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

Exploitant	Rubrique - Activité à risque	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par BE ?
ARTAGEN Montoyer	88 - Dépôts de liquides inflammables	1974	1999	80822
COFINIMMO	88 - Dépôts de liquides inflammables	1999	2004	000080829
COFINIMMO	88 - Dépôts de liquides inflammables	2004	2006	000219695

Vous pouvez consulter les permis d'environnement disponibles à Bruxelles Environnement. Pour ce faire, utilisez le [formulaire](#) qui se trouve sur notre site internet et envoyez-le par mail à [Emprunts.Autorisations@environnement.brussels](mailto:Emprunts.Autorisations@environnement.brussels). En ce qui concerne les permis d'environnement délivrés par les communes, il convient de contacter la commune dont relève la parcelle.

#### Etudes et travaux réalisés et leurs conclusions

Bruxelles Environnement dispose des études suivantes pour cette parcelle.

Type étude	Date de l'étude	Conclusions
Reconnaissance de l'état du sol (2006/0664/01)	31/07/2006	Pas de pollution détectée.

### 4. Validité de l'attestation du sol


#### **Validité**

La présente attestation du sol est valide de manière indéfinie.

Indépendamment de sa durée de validité, cette attestation du sol n'est pas valable si une ou plusieurs données qui y figurent ne correspondent pas ou plus à la réalité (changement d'exploitant, modification de la délimitation cadastrale, etc.). Le titulaire de droits réels ou l'éventuel exploitant actuel sur la parcelle concernée est tenu d'informer Bruxelles Environnement dans les plus brefs délais en cas d'erreurs ou de manquements au niveau des activités à risque éventuellement listées sur la présente attestation.

De plus, la présente attestation est valable pour une seule vente et ne peut être dupliquée pour couvrir la vente de plusieurs biens immobiliers différents.

Vous trouverez la [liste exhaustive](#) des faits annulant la validité d'une attestation du sol sur notre site web.

 Digitally signed by Jean Janssens (Signature)  
22 août 2018 14:11

**Jean Pierre JANSSENS**  
Directeur de la Division Inspectorat et sols pollués  
**Barbara DEWULF**  
Directrice générale adjointe  
**Frédéric FONTAINE**  
Directeur général

