

IMMOMOURY

Société en commandite par actions
Rue des Anglais 6a – 4430 Ans
N°T.V.A. BE 0891 197 002
Tél : 04/221.03.10

SOCIETE ABSORBANTE

LES PORTES DE LIEGE

Société à responsabilité limitée
Rue des Anglais, 6A, 4430 Ans
T.V.A. BE 0838.075.545

SOCIETE ABSORBEE

**Projet d'une opération assimilée à la fusion par absorption
en application des articles 12 :7 et 12 :50 du Code des sociétés et des associations
entre Immo Moury comme Société Absorbante et Les Portes de Liège comme Société Absorbée**

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 Immo Moury (ci-après, la « Société Absorbante ») et le conseil d'administration de la société à responsabilité limitée Les Portes de Liège (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 12 :50 du Code des sociétés et des associations (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 12 :7, du Code des sociétés et des associations (le « **CSA** »). 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 12:50 et suivants du **CSA**.

Conformément à cette procédure, le gérant statutaire de la Société Absorbante et le gérant 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 : Les Portes de Liège

Forme juridique : société à responsabilité limitée

Date de constitution : 15 juillet 2011

Capital social : 18.600 euros (entièrement libéré)

représenté par 186 actions sans mention de valeur nominale

Dernière modification statutaire : N/A

Siège : rue des Anglais, 6A 4430 ANS

Registre des Personnes Morales : LIEGE

T.V.A. BE 0838.075.545

Représentée par son gérant, Moury Management, elle-même représentée par Monsieur Moury Gilles-Olivier, administrateur

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

« La société a pour objet, tant en Belgique qu'à l'étranger toutes activités en rapport direct ou indirect avec :

- *La conception et le développement des projets immobiliers ;*
- *La promotion immobilière ;*
- *La gestion de patrimoine immobilier ;*
- *La consultance en gestion ;*

La société peut effectuer toutes opérations industrielles, commerciales et financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social pouvant en faciliter l'extension ou le développement.

La société pourra aussi s'intéresser par voie d'apport ou de fusion, de souscriptions ou de toute autre manière dans toutes entreprises, associations ou sociétés ayant un objet similaire, analogue ou connexe ou de nature à favoriser celui de la société.

Dans la mesure où des autorisations seraient nécessaires pour l'une ou l'autre activité indiquée ci-dessus, et que celles-ci feraient défaut, la société suspendrait son action pour cette activité et poursuivrait son objet social pour le surplus. »

1.2. Société Absorbante

Dénomination sociale : Immo Moury

Forme juridique : société en commandite par actions

Date de constitution : 18 juillet 2007

Capital social : 22.073.220 euros (entièrement libéré)

représenté par 463.154 actions sans mention de valeur nominale

Dernière modification statutaire : 20 décembre 2018

Siège : Rue des Anglais 6A, 4430 ANS

Registre des Personnes Morales : LIEGE

T.V.A. BE 0891.197.002

Représentée par son gérant statutaire Moury Management SA, elle-même représentée par Monsieur Gilles Olivier Moury, administrateur.

La société absorbante est une « société immobilière réglementée publique » (en abrégé « SIR »), visée par l'article 2, 2°, de loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées (ci-après dénommée la « loi SIR ») dont les actions sont admises aux négociations sur un marché réglementé et qui recueille ses moyens financiers, en Belgique ou à l'étranger, par la voie d'une offre publique d'actions.

L'objet social tel qu'il est précisé dans l'article 4 des statuts, est reproduit littéralement ci-dessous :

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 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 celles-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 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 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 bénéficiaires 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.

xi. les parts de FIIIS.

Les biens immobiliers visés à l'article 4, (vi), (vii), (viii), (ix) et (xi) qui constituent des parts dans des fonds d'investissement alternatifs au sens de la Directive 2011/61/EU du Parlement européen et du Conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs et modifiant les Directives 2003/41/CE et 2009/65/CE ainsi que les Règlements (CE) n° 1060/2009 du Parlement européen et du Conseil du 16 septembre 2009 sur les agences de notation de crédit et (UE) n° 1095/2010 du Parlement européen et du Conseil du 24 novembre 2010 instituant une Autorité européenne de surveillance (Autorité européenne des marchés financiers), modifiant la décision n° 716/2009/CE et abrogeant la décision 2009/77/CE de la Commission 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.

(c) conclure sur le long terme, le cas échéant aux côtés de tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, avec un pouvoir adjudicateur public ou adhérer à un ou plusieurs :

i. contrats DBF, les contrats dits "Design, Build, Finance", sauf s'ils qualifient exclusivement comme marché de promotion de travaux dans le sens de l'article 115, 4° de l'arrêté royal relatif à la passation des marchés publics du 15 juillet 2011;

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 ;

(d) assurer à long terme, le cas échéant aux côtés de tiers, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la présente loi et des arrêtés et règlements pris pour son exécution, 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 au présent article 4.1, (c) 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.

2. *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. *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 biens immobiliers de la société et à l'exclusion de toute opération de nature spéculative.

4. *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).*

5. *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.*

2. 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 12:50, alinéa 2, 2^o du CSA)

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 1 janvier 2023 à 00 :00 :01 CET. 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 31 décembre 2022.

Conformément à l'article 12:58 du CSA, les comptes de la Société Absorbée pour la période comprise entre le 1er janvier 2022 (date du début de son exercice comptable en cours) et le 31 décembre 2022 (compris) seront établis par le gérant de la Société Absorbée et seront soumis à la prochaine approbation de l'assemblée générale de la Société Absorbante.

3. Droits attribués par la Société Absorbante aux actionnaires de la Société Absorbée (article 12:50, al. 2, 3^o du CSA)

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 aux actionnaires de la Société Absorbée.

4. Avantages particuliers accordés aux membres des organes d'administration des sociétés appelées à fusionner (article 12:50, al. 2, 4^o du CSA)

Aucun avantage particulier n'est accordé au gérant 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 (art 12:57)

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 le cadre de la Fusion Silencieuse, conformément à l'article 12 :57 du CSA. 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. Précisions quant au patrimoine immobilier de la Société Absorbée

I. Patrimoine immobilier

La Société Absorbée, Les Portes de Liège, est propriétaire d'un immeuble de bureaux de 1.800 m² avec parking situé rue de Mons, longeant l'autoroute de Liège à Bruxelles sur un terrain repris à la matrice cadastrale sous partie des numéros 726 S et 726 T de la section C, pour une contenance mesurée de 9.520 m². Le terrain fait l'objet d'un droit d'emphytéose constitué par La Ville de Liège au profit de Les Portes de Liège jusqu'au 16 aout 2078. L'immeuble est loué pour 12 ans ferme à Securex.

II. Juste valeur

La juste valeur du bien immobilier repris ci-avant a été déterminée le 30 septembre 2022 par un expert indépendant 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 2022 et confirmée par lui.

7. Etats comptables intermédiaires (article 12:51 §2, 4° du CSA)

- Les Portes de Liège SRL

Le projet de fusion étant postérieur de six mois au moins de la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels approuvés, un état comptable intermédiaire ne remontant pas à plus de trois mois précédant la date du projet de fusion a été établi le 30 septembre 2022.

Il est également spécifié que, depuis le 1^{er} janvier 2022, aucune opération importante affectant le patrimoine de la société absorbée n'a été effectuée, en dehors d'opérations découlant de l'exploitation normale et courante.

- Immo Moury SCA

Le projet de fusion étant postérieur de six mois au moins de la fin de l'exercice auquel se rapportent les derniers comptes annuels approuvés, un état comptable intermédiaire ne remontant pas à plus de trois mois précédant la date du projet de fusion a été établi le 30 septembre 2022.

Les états comptables intermédiaires établis au 30/09/22 ainsi que les comptes annuels des 3 derniers exercices des sociétés qui fusionnent se trouvent sur le site internet d'Immo Moury :

<https://investisseurs.immomoury.com/assemblees-generales/>

8. Régime fiscal de la fusion

La fusion par absorption à intervenir sera régie par les articles 210, §1er, 1^o, 211, §1er, al.6 et 217, al. 1er, 1^o 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.

9. Motivation

La présente fusion a pour objectifs (i) de simplifier et d'harmoniser le fonctionnement des sociétés appelées à fusionner, tout en diminuant les coûts de gestion y relatifs et (ii) d'améliorer la gouvernance de la société absorbée.

A la suite de la fusion, tous les principes de gouvernance imposés à la société absorbante par la loi SIR en son article 17 s'appliqueront en effet à la société issue de la fusion, et notamment :

« § 1er. En vue de l'exercice des activités visées à l'article 4, la société immobilière réglementée publique dispose d'une structure de gestion propre et d'une organisation administrative, comptable, financière et technique appropriée lui permettant d'exercer ses activités conformément à l'article 4.

§ 2. La société immobilière réglementée publique doit organiser un contrôle interne adéquat, dont le fonctionnement est évalué au moins une fois par an.

En ce qui concerne son organisation administrative et comptable, la société immobilière réglementée publique doit organiser un système de contrôle interne qui procure un degré de certitude raisonnable quant à la fiabilité du processus de reporting financier, de manière à ce que, notamment, les comptes annuels et les comptes semestriels, ainsi que le rapport annuel et le rapport semestriel, soient conformes à la réglementation comptable en vigueur.

Le Roi précise, par arrêté pris sur avis de la FSMA, ce qu'il y a lieu d'entendre par contrôle interne adéquat.

§ 3. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction d'audit interne indépendante adéquate.

§ 4. La société immobilière réglementée publique prend les mesures nécessaires pour pouvoir disposer en permanence d'une fonction de compliance indépendante adéquate, destinée à assurer le respect, par la société immobilière réglementée publique, ses administrateurs, ses dirigeants effectifs, ses salariés et ses mandataires, des règles de droit relatives à l'intégrité de l'activité de société immobilière réglementée publique.

Le Roi précise, par arrêté pris sur avis de la FSMA, ce qu'il y a lieu d'entendre par fonction de compliance indépendante adéquate. Il peut déterminer les cas dans lesquels la FSMA peut octroyer des dérogations aux dispositions prises en vertu du présent paragraphe.

§ 5. La société immobilière réglementée publique doit disposer d'une fonction de gestion des risques adéquate et d'une politique de gestion des risques appropriée.

§ 6. La société immobilière réglementée publique élabore une politique d'intégrité adéquate, qui est actualisée régulièrement.

§ 7. Les personnes chargées de la direction effective de la société immobilière réglementée publique prennent, sous la surveillance du conseil d'administration, les mesures nécessaires pour assurer le respect des dispositions des paragraphes 1 à 5.

Sans préjudice des dispositions du Code des sociétés, le conseil d'administration doit contrôler au moins une fois par an si la société immobilière réglementée publique se conforme aux dispositions des paragraphes 1 à 5 et de l'alinéa 1er du présent paragraphe, et il prend connaissance des mesures adéquates prises.

Les personnes chargées de la direction effective font rapport au moins une fois par an au conseil d'administration, à la FSMA et au commissaire agréé sur le respect des dispositions de l'alinéa 1er du présent paragraphe et sur les mesures adéquates prises.

Ces informations sont transmises à la FSMA et au commissaire agréé selon les modalités que la FSMA détermine.

§8. Le commissaire agréé adresse en temps utile au conseil d'administration un rapport sur les questions importantes apparues dans l'exercice de sa mission légale, et en particulier sur les lacunes graves constatées dans le processus de reporting financier.

(...) ».

L'objectif de la fusion est un motif économique valable au sens de l'article 183bis du Code des impôts sur les revenus 1992.

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 Liège, dont deux exemplaires sont destinés à chacune des sociétés concernées et dont deux exemplaires seront remis au notaire instrumentant.

Pour Portes de Liège SRL

Date : 8 décembre 2022

Son gérant, Moury Management SA, représenté par son représentant permanent, Monsieur Gilles-Olivier Moury

Pour Immo Moury SCA

Date : 8 décembre 2022

Son gérant statutaire, Moury Management SA, représenté par son représentant permanent, Monsieur Gilles-Olivier Moury