

BEFIMMO

Société d'Investissement Immobilière à Capital Fixe Publique de droit belge
(SICAFI)
Société anonyme
Société faisant appel public à l'épargne
Ayant son siège social à Auderghem (1160 Bruxelles), chaussée de Wavre,
1945
Arrondissement judiciaire de Bruxelles
Numéro d'entreprise 0455.835.167
RPM Bruxelles

Constituée sous la forme d'une société anonyme suivant acte du notaire Gilberte Raucq, à Bruxelles, du 30 août 1995, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge sous le numéro 950913-24.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte du notaire Matthieu Derynck, notaire associé à Bruxelles, et du notaire Vincent Vroninks, notaire associé à Ixelles du 10 juillet 2013, publié par extrait aux annexes au Moniteur belge sous le numéro 2013-07-29 / 0117697.

FUSION - AUGMENTATION DE CAPITAL - MODIFICATION DES STATUTS - NOMINATION

L'AN DEUX MILLE TREIZE

Le six septembre

Devant Damien HISSETTE, notaire associé à Bruxelles
A Auderghem (1160 Bruxelles), chaussée de Wavre, 1945

S'est réunie l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société BEFIMMO, société d'investissement immobilière à capital fixe publique de droit belge (SICAFI) sous la forme d'une société anonyme ayant son siège social à Auderghem (1160 Bruxelles), chaussée de Wavre, 1945, RPM Bruxelles 0455.835.167 (la « Société »).

Les membres du bureau de l'assemblée ont requis le notaire soussigné de prendre acte des déclarations et constatations suivantes.

-* Bureau *-

La séance est ouverte à dix heures sous la présidence de la société privée à responsabilité limitée ALAIN DEVOS, ayant son siège à Woluwe-Saint-Pierre (1150 Bruxelles), avenue de l'Horizon 32, représentée par son représentant permanent Monsieur Alain DEVOS, domicilié à Woluwe-Saint-Pierre (1150 Bruxelles), avenue de l'Horizon 32.

Le Président désigne comme secrétaire Madame KAKE Aminata, domiciliée à 1932 Sint-Stevens-Woluwe, Batticelaan 30 bte 4.

Le Président choisit comme scrutateurs Monsieur Guy LACROSSE domicilié à Flawinne, rue Adolphe Jardon, 11 et Monsieur Bernard ELEN, domicilié à Waterloo, chaussée de Louvain 143.

Le commissaire est représenté par Monsieur Tim RENS, domicilié à Leuven, Wijnbergenstraat 99 en vertu d'une procuration sous seing privé ci-annexée.

-* Exposé du président *-

Le Président expose que :

I. Composition de l'assemblée.

Sont présents ou représentés à l'assemblée les actionnaires, dont l'identité ainsi que le nombre de titres dont chacun d'eux est propriétaire sont mentionnés dans la liste de présence ci-annexée, laquelle a été signée par tous les actionnaires ou porteurs de procuration présents, les membres du bureau et le notaire.

Les procurations y mentionnées sont annexées au procès-verbal de carence en date du 19 août 2013 et aux présentes.

II. Ordre du jour.

La présente assemblée a pour ordre du jour :

1. **Formalités préalables**

Documents mis gratuitement à la disposition des actionnaires un mois au moins avant la tenue de la présente Assemblée générale et/ou envoyés en copie aux actionnaires nominatifs conformément aux dispositions de l'article 697 du Code des sociétés, à savoir :

- 1.1. *Projet de fusion commun établi conformément à l'article 693 du Code des sociétés, par le Conseil d'Administration de la Société Anonyme « Befimmo », Société absorbante, et le Conseil d'Administration de la société Anonyme « Blue Tower Louise» (RPM Bruxelles 0847.459.702), immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0847.459.702, ayant son siège social à Auderghem (B-1160 Bruxelles), Chaussée de Wavre 1945, société à absorber, adopté les 13 et 17 juin 2013, et déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles dans le ressort duquel chaque société a son siège le 20 juin 2013.*
 - 1.2. *Rapport spécial du Conseil d'Administration de la Société Anonyme Blue Tower Louise à absorber et rapport spécial du Conseil d'Administration de la présente Société absorbante, sur le projet de fusion, établis conformément à l'article 694 du Code des sociétés.*
 - 1.3. *Rapport du Commissaire de la Société Anonyme Blue Tower Louise, à absorber, et de la présente Société absorbante sur le projet de fusion, établi conformément à l'article 695 du Code des Sociétés.*
 - 1.4. *Les comptes annuels des trois derniers exercices comptables, les rapports de gestion et les rapports du Commissaire relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables de la Société absorbante.*
 - 1.5. *La société absorbée ayant été constituée le 12 juillet 2012 à la suite de la scission mixte de la Société d'investissement et de financement immobilier de l'Avenue Louise (« SIFI ») et disposant uniquement de comptes annuels qui lui soient propres pour l'exercice comptable couvrant la période du 12 juillet 2012 au 30 septembre 2012, ainsi que du rapport de gestion et du rapport du commissaire de la société absorbée relatifs à ces comptes : les comptes annuels de SIFI des trois derniers exercices comptables, les rapports de gestion et les rapports du Commissaire relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables de SIFI, les comptes annuels, le rapport de gestion et le rapport du Commissaire relatifs aux comptes annuels du dernier exercice comptable de la société absorbée.*
2. **Communication, en application de l'article 696 du Code des Sociétés, des modifications de la situation des deux sociétés concernées, intervenues depuis la date de l'établissement du projet de fusion susmentionné.**
- 2.1. *Augmentation de capital de la Société absorbante à concurrence de 29.595.059,86 EUR par apport en nature de l'immeuble sis à 2000 Anvers, Italielei 4, appartenant à Axa Belgium SA, dans le cadre du capital autorisé de la Société absorbante.*
 - 2.2. *Nouvelle évaluation trimestrielle de la Société absorbante.*

3. **Fusion et affectations comptables**

Proposition de décision

3.1. Proposition de fusion avec la Société Anonyme « Blue Tower Louise » (RPM Bruxelles 847.459.702), immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0847.459.702, ayant son siège social à Auderghem (B-1160 Bruxelles), Chaussée de Wavre, 1945, société à absorber, conformément au projet de fusion, adopté le 13 juin 2013 (en français et en néerlandais), et déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles le 20 juin, par voie d'absorption de l'intégralité de son patrimoine, moyennant l'attribution à ses actionnaires autres que Befimmo (à savoir la Société Anonyme Fedimmo, détenant six millions huit cent nonante deux mille cinq cents (6.892.500) actions de la société absorbée), de cinq cent vingt-huit mille six cent quinze (528.615) actions nouvelles ordinaires, de la Société Befimmo à émettre dans le cadre de l'augmentation de capital dont question ci-après, soit un rapport d'échange de treize virgule zéro trente-huit septante sept (13,03877) actions ordinaires de la société à absorber pour une (1) action ordinaire de Befimmo ; et d'une soulte de cinquante et un virgule dix-sept euros (51,17 €) à payer par Befimmo à Fedimmo. Les actions nouvelles à émettre participeront au résultat de l'exercice comptable 2013.

Du point de vue comptable, les opérations de la société à absorber seront considérées comme accomplies pour le compte de la Société absorbante au jour suivant la date de la réalisation de la fusion, à 0h00. Au niveau comptable les effets financiers de cette disposition seront traités conformément aux normes IFRS applicables.

3.2. Affectation comptable correspondant au transfert de l'intégralité des éléments d'actif et de passif du patrimoine de Blue Tower Louise à Befimmo.

Proposition de constater et d'acter que par suite de la fusion avec Blue Tower Louise :

a) le capital social sera augmenté à concurrence d'un montant de sept millions six cent septante neuf mille neuf cent septante-quatre euros et soixante-sept cents (7.679.974,67 €) ; la rubrique de prime d'émission sera augmentée à concurrence d'un montant de vingt millions six cent nonante-huit mille cinq cent cinquante et un euros et vingt-quatre cents (20.698.551,24 €) ; la rubrique résultat reporté sera augmentée de huit cent quatre-vingt-six mille six cent septante neuf euros et soixante cents (886.679,60 €) ;

b) les deux millions deux cent nonante sept mille cinq cents (2.297.500) actions sur un total de neuf millions cent nonante mille (9.190.000) actions que Befimmo détient dans Blue Tower Louise seront annulées, conformément à l'article 78, § 6, de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001, portant exécution du Code des sociétés.

Le Conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.

4. Constatation de la réalisation définitive de la fusion et de l'augmentation de capital

Le cas échéant, moyennant le vote par l'assemblée générale des actionnaires de la société à absorber Blue Tower Louise, qui se tiendra en principe le lundi 19 août 2013, de décisions concordantes relatives à sa fusion par absorption par la présente Société, constatation de la réalisation définitive de la fusion et de l'augmentation de capital qui en résulte et par voie de conséquence de la réalisation de la condition suspensive auxquelles étaient soumises les modifications des articles 7 et 50 des statuts.

La proposition de fusion par absorption de Blue Tower Louise SA par Befimmo SA (points 1 à 4 de l'ordre du jour) vise à simplifier la structure du groupe de Befimmo et à optimiser les frais de gestion, dès lors que l'ensemble des actions Blue Tower Louise SA sont détenues par Befimmo SA et sa filiale Fedimmo SA. Aux termes de l'opération, Fedimmo SA sera détentrice d'actions Befimmo.



5. Modification des statuts

Proposition de décision

Article 7 - Capital: sous la condition suspensive de la réalisation effective de la fusion par absorption de la Société Anonyme Blue Tower Louise, remplacement par le texte suivant :

« Le capital est fixé à trois cent quinze millions soixante-neuf mille neuf cent cinquante-trois euros et six cents (315.069.953,06 EUR). Il est représenté par vingt et un millions six cent quatre-vingt-six mille trois cent soixante et une (21.686.361) actions sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 21.686.361, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées ».

Article 50 - Historique du capital: Sous la condition suspensive de la réalisation effective de la fusion par absorption de la Société Anonyme Blue Tower Louise, insertion d'un point 50.24 libellé comme suit par le texte suivant :

« Suivant procès-verbal dressé par le Notaire Damien Hissette à Bruxelles, le 6 septembre 2013, le capital social a été augmenté à concurrence de 7.679.974,67 € pour le porter de 307.389.978,39 € à 315.069.953,06 € moyennant la création de 528.615 actions nouvelles ordinaires, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats de l'exercice comptable en cours, émises intégralement libérées, dans le cadre de la fusion par absorption de la société anonyme Blue Tower Louise (RPM Bruxelles 847.459.702), approuvée par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 6 septembre 2013».

Le Conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.

La cinquième proposition de résolution vise à coordonner les statuts de Befimmo SA en fonction des décisions qui seront prises par l'Assemblée Générale relativement à la proposition de fusion susmentionnée.

6. Nomination d'un nouvel administrateur

Proposition de décision

Sous la condition suspensive d'un vote sur la proposition de fusion au point 3, proposition de nommer Guy Van Wymersch-Moons, domicilié à 1060 Bruxelles, rue Bosquet 47, boîte 32, en qualité d'Administrateur pour une durée de quatre ans, sous réserve de l'approbation de l'Autorité des Services et Marchés Financiers (FSMA).

Ce mandat sera rémunéré et cette rémunération sera identique à celle des autres administrateurs.

Le Conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.

M. Guy Van Wymersch-Moons est General Manager Real Estate de AXA Belgium SA depuis 2001. Il a débuté sa carrière auprès de Urbaine-UAP en 1986 comme Conseiller juridique en Crédits hypothécaires puis en fiscalité des Assurances-vie, avant de la poursuivre à la Royale Belge en tant que Conseiller juridique auprès de la Direction des Investissements immobiliers (1990-2001). Il est détenteur d'une licence en Droit, d'une licence en Notariat (UCL) ainsi que d'un Master en droit de l'Environnement (Facultés Universitaires Saint-Louis).

Entre autres mandats, M. Van Wymersch-Moons est Administrateur de Leasinvest Real Estate Management SA, Président du Conseil d'administration de Home Invest SA et Administrateur de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI). Il est également Fellow Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors.

7. Délégation de pouvoirs en vue d'accomplir les formalités

Proposition de décision

Proposition de conférer :

- à l'Administrateur délégué tous pouvoirs d'exécution des décisions prises, avec faculté de délégation ;

- au Notaire qui recevra l'acte, tous pouvoirs aux fins d'assurer le dépôt et la publication du présent acte ainsi que la coordination des statuts suite aux décisions prises, et ce, tant en français qu'en néerlandais.

Le Conseil d'administration vous invite à adopter cette proposition.

La septième proposition de résolution vise à donner les pouvoirs nécessaires pour assurer l'exécution des résolutions adoptées par l'Assemblée Générale et notamment pour assurer l'accomplissement des formalités nécessaires à la coordination et à la publication des décisions.

III. Convocations.

Les convocations contenant l'ordre du jour ont été faites conformément à l'article 533 du Code des sociétés par des annonces insérées dans :

- le Moniteur belge du 16 août 2013 ;
- les journaux "L'Echo" et "De Tijd" du 17 août 2013.

De même, la convocation a été communiquée aux agences de presse *All Release*, *Thomson Reuters* et *Belga*.

Monsieur le Président dépose sur le bureau les numéros justificatifs.

Les actionnaires en nom, les administrateurs et le commissaire ont en outre été convoqués par lettre leur adressée le 16 août 2013, lettre dont une copie est déposée sur le bureau.

La présente Société n'a émis ni titres sans droit de vote, ni titres non représentatifs du capital, ni droits de souscription sous quelque forme que ce soit. L'ordre du jour de la présente assemblée ne concernant pas les droits des obligataires, ceux-ci n'ont pas dû être convoqués à la présente assemblée.

IV. Admission à l'assemblée.

Pour assister à l'assemblée, les actionnaires présents et représentés se sont conformés à l'article 28 des statuts, relatif aux formalités d'admission aux assemblées.

V. Quorum.

Pour pouvoir délibérer valablement sur les points à l'ordre du jour, l'assemblée doit réunir au moins la moitié du capital.

Une première assemblée ayant le même ordre du jour, tenue le 19 août 2013 n'a pu délibérer valablement, le quorum légal n'ayant pas été réuni. Le procès-verbal de cette assemblée est annexé aux présentes. En conséquence, conformément aux articles 558, alinéa 3 et 699, § 1, 1^o, du Code des sociétés, la présente assemblée peut délibérer et statuer valablement, quelle que soit la portion du capital représenté.

Il résulte de la liste de présence annexée au présent procès-verbal que sur les vingt et un millions cent cinquante-sept mille sept cent quarante-six (21.157.746) actions, la présente assemblée en représente huit millions neuf cent cinquante mille huit cent neuf (8.950.809).

VI. Droit de vote.

Conformément à l'article 32.1. des statuts, chaque action donne droit à une voix.

VII. Majorité

Conformément aux articles 558, alinéa 4, 699, § 1er, 2^o a), et 701 du Code des sociétés, pour être valablement prises, les résolutions portant sur les points 3 et 5 de l'ordre du jour doit réunir trois quarts des voix.

Conformément à l'article 63 du Code des Sociétés, pour être valablement prises, les résolutions sur les points 6 et 7 à l'ordre du jour doivent réunir la majorité ordinaire.

VIII. FSMA

La FSMA a approuvé la modification du dossier d'inscription de la Société, préalablement aux présentes.

-* Déclarations préalables à la fusion *-

I. Projet de fusion.

Les organes de gestion des sociétés appelées à fusionner, BEFIMMO, ci-après également dénommée la « Société Absorbante», d'une part, et de la société anonyme BLUE TOWER LOUISE, ci-après dénommée la « Société Absorbée » d'autre part, ont établi un projet de fusion conformément à l'article 693 du Code des sociétés.

Ce projet de fusion a été déposé au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles le 20 juin 2013 et publié aux annexes au Moniteur belge sous les numéros 2013-07-01/0099375 (pour la Société Absorbante) et 2013-07-01/0099377 (pour la Société Absorbée), soit plus de 6 semaines avant la prise d'effet de la fusion.

II. Information réservée aux actionnaires – mise à disposition des documents.

Une copie du projet de fusion et des rapports a été transmise aux porteurs d'actions nominatives un mois au moins avant l'assemblée générale.

Une copie de ces documents a également été transmise sans délai aux personnes qui ont accompli les formalités requises par les statuts pour être admises à l'assemblée.

Le projet de fusion, les rapports relatifs à la fusion, les comptes annuels des trois derniers exercices de chaque société participant à la fusion et les rapports des administrateurs et du commissaire des trois derniers exercices ont été mis gratuitement à la disposition des actionnaires sur le site internet de la Société absorbante depuis plus d'un mois avant la date de la première assemblée générale. Ces documents resteront sur le site internet de la société au moins pendant un mois après la décision de l'assemblée générale qui se prononcera sur la fusion.

III. Modifications intervenues.

Le 10 juillet 2013, le Conseil d'administration de Befimmo a procédé à une augmentation de capital par apport en nature dans le cadre du capital autorisé.

Cette opération était envisagée par le projet de fusion et a entraîné les conséquences décrites dans ledit projet.

Le conseil d'administration n'a pas été informé par le conseil d'administration de la Société Absorbée de modifications importantes du patrimoine actif et passif de cette dernière intervenues depuis l'établissement du projet de fusion.

En application de l'article 30 de l'Arrêté royal du 7 décembre 2010, l'administrateur délégué fait brièvement état de la dernière évaluation du patrimoine immobilier de Befimmo et des sociétés qu'elle contrôle, les identités des experts étant mentionnées dans le rapport financier semestriel de Befimmo portant sur la période du 1^{er} janvier 2013 au 30 juin 2013, tel que publié le 1^{er} août 2013.

IV. Décision de la Société Absorbée.

La Société Absorbée a décidé, aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée générale des actionnaires tenue le 19 août 2013, sa dissolution sans liquidation et sa fusion par absorption par la présente société suivant un projet de fusion identique à celui ci-avant relaté.

-* Rapports *-

I. Rapport du conseil d'administration

Le conseil d'administration de la présente société a établi un rapport écrit et circonstancié sur la fusion projetée, en application de l'article 694 du Code des sociétés.

II. Rapport du commissaire

Le commissaire, la société civile Deloitte Réviseurs d'Entreprises SC s.f.d. SCRL, dont les bureaux sont établis à 1831 Diegem, Berkenlaan 8a, 8b et 8c, représentée par Monsieur Rik Neckebroeck et Madame Kathleen De Brabander, réviseurs d'entreprises, agissant conjointement, a établi un rapport écrit sur le projet de fusion de la Société précitée, en application de l'article 695 du Code des sociétés. Ce rapport, daté du 02 juillet 2013, contient les conclusions ci-après littéralement reproduites :

Sur base de nos contrôles, effectués conformément aux normes de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises relatives à la fusion de sociétés, nous déclarons que :

- *Le rapport d'échange de 528.615 nouvelles actions nominatives et sans valeur nominale de Befimmo SA en échange de 6.892.500 actions nominatives de Blue Tower Louise SA est pertinent et raisonnable ;*
- *La méthode d'évaluation retenue, c'est-à-dire la valeur intrinsèque sur base de l'actif net corrigé au 18 avril 2013 (4,25 EUR par action) pour la société absorbée Blue Tower Louise SA d'une part et la valeur nette d'inventaire consolidée au 31 mars 2013 (55,36 EUR par action) pour la société absorbante Befimmo SA d'autre part est appropriée et justifiée.*

Un exemplaire de ces rapports restera annexé au présent acte.

-* Validité de l'assemblée *-

Ces faits vérifiés et reconnus exacts par l'assemblée, celle-ci constate à l'unanimité qu'elle est valablement constituée et apte à délibérer.

-* Résolutions *-

Ensuite, le Président soumet à l'adoption de l'assemblée les résolutions suivantes.

PREMIERE RESOLUTION.

L'assemblée générale des actionnaires approuve la fusion de la société avec la société anonyme « Blue Tower Louise » (RPM Bruxelles 847.459.702), immatriculée à la taxe sur la valeur ajoutée sous le numéro BE 0847.459.702, ayant son siège social à Auderghem (B-1160 Bruxelles), Chaussée de Wavre, 1945, société à absorber, conformément au projet de fusion, adopté le 13 juin 2013 (en français et en néerlandais), et déposé au greffe du Tribunal de Commerce de Bruxelles le 20 juin 2013, par voie d'absorption de l'intégralité de son patrimoine, moyennant l'attribution à ses actionnaires autres que Befimmo (à savoir la société anonyme Fedimmo, détenant six millions huit cent nonante deux mille cinq cents (6.892.500) actions de la société absorbée), de cinq cent vingt-huit mille six cent quinze (528.615) actions nouvelles ordinaires, de la société Befimmo à émettre dans le cadre de l'augmentation de capital dont question ci-après, soit un rapport d'échange de treize virgule zéro trente-huit septante sept (13,03877) actions ordinaires de la société à absorber pour une (1) action ordinaire de Befimmo ; et d'une soulte de cinquante et un virgule dix-sept euros (51,17 €) à payer par Befimmo à Fedimmo.

Les actions nouvelles à émettre participeront au résultat de l'entièreté de l'exercice comptable 2013.

Du point de vue comptable, les opérations de la société à absorber seront considérées comme accomplies pour le compte de la société absorbante à partir

du jour suivant la date la réalisation de la fusion, soit le 7 septembre 2013 à 0h00. Au niveau comptable les effets financiers de cette disposition seront traités conformément aux normes IFRS applicables.

L'assemblée constate et acte, que suite à la fusion avec Blue Tower Louise :

- a) le capital est augmenté à concurrence d'un montant de sept millions six cent septante neuf mille neuf cent septante-quatre euros et soixante-sept cents (7.679.974,67 €) ; la rubrique de prime d'émission sera augmentée à concurrence d'un montant de vingt millions six cent nonante-huit mille cinq cent cinquante et un euros et vingt-quatre cents (20.698.551,24 €) ; la rubrique résultat reporté sera augmentée de huit cent quatre-vingt-six mille six cent septante neuf euros et soixante cents (886.679,60 €) ; et que,
- b) les deux millions deux cent nonante sept mille cinq cents (2.297.500) actions que Befimmo détient dans Blue Tower Louise sur un total de neuf millions cent nonante mille (9.190.000) actions seront annulées, conformément à l'article 78, § 6, de l'Arrêté Royal du 30 janvier 2001, portant exécution du Code des sociétés.

Délibération

Le nombre total d'actions pour lesquelles un vote a été valablement exprimé pour cette résolution correspond au nombre de votes valablement exprimé et s'élève à 8.950.809 ce qui représente la totalité du capital présent/représenté existant à l'ouverture de l'assemblée.

Cette résolution est adoptée par l'assemblée par 8.944.508 voix pour, aucune voix contre et 6.301 abstentions.

CONSTATATION.

L'assemblée constate, suite à la décision concordante de la société Blue Tower Louise qui s'est tenue le 19 août 2013, la réalisation définitive de la fusion et de l'augmentation de capital qui en résulte et par voie de conséquence de la réalisation de la condition suspensive auxquelles étaient soumises les modifications des articles 7 et 50 des statuts.

DEUXIEME RESOLUTION.

Suite à la constatation de la réalisation définitive de la fusion et de l'augmentation de capital qui en résulte, l'assemblée décide de modifier les statuts comme suit :

Article 7 - Capital: remplacement par le texte suivant :

« Le capital est fixé à trois cent quinze millions soixante-neuf mille neuf cent cinquante-trois euros et six cents (315.069.953,06 EUR). Il est représenté par vingt-et-un millions six cent quatre-vingt six mille trois cent soixante-et-un (21.686.361) actions sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 21.686.361, représentant chacune une fraction équivalente du capital, toutes entièrement libérées ».

Article 50 - Historique du capital: insertion d'un point 50.24 libellé comme suit par le texte suivant :

« Suivant procès-verbal dressé par le Notaire Damien Hisette à Bruxelles, le 6 septembre 2013, le capital social a été augmenté à concurrence de 7.679.974,67 € pour le porter de 307.389.978,39 € à 315.069.953,06 € moyennant la création de 528.615 actions nouvelles ordinaires, sans désignation de valeur nominale, identiques aux actions existantes et jouissant des mêmes droits et avantages, avec participation aux résultats de l'exercice comptable en cours, émises intégralement libérées, dans le cadre de la fusion par absorption de la société anonyme Blue Tower

Louise (RPM Bruxelles 847.459.702), approuvée par décision de l'assemblée générale extraordinaire du 6 septembre 2013».

Délibération

Le nombre total d'actions pour lesquelles un vote a été valablement exprimé pour cette résolution correspond au nombre de votes valablement exprimé et s'élève à 8.950.809 ce qui représente la totalité du capital présent/représenté existant à l'ouverture de l'assemblée.

Cette résolution est adoptée par l'assemblée par 8.944.508 voix pour, aucune voix contre et 6.301 abstentions.

TROISIEME RESOLUTION.

Suite au vote en faveur de la proposition de fusion ci-dessus, l'assemblée décide de nommer Guy Van Wymersch-Moons, domicilié à 1060 Bruxelles, rue Bosquet 47 boîte 32, en qualité d'administrateur pour une durée de quatre ans, prenant fin le 6 septembre 2017. La FSMA a approuvé cette nomination.

Ce mandat sera rémunéré et cette rémunération sera identique à celle des autres administrateurs.

Délibération

Le nombre total d'actions pour lesquelles un vote a été valablement exprimé pour cette résolution correspond au nombre de votes valablement exprimé et s'élève à 8.950.809 ce qui représente la totalité du capital présent/représenté existant à l'ouverture de l'assemblée.

Cette résolution est adoptée par l'assemblée par 8.728.167 voix pour, 216.341 voix contre et 6.301 abstentions.

QUATRIEME RESOLUTION.

L'assemblée décide de conférer :

- à l'administrateur délégué tous pouvoirs d'exécution des décisions prises, avec faculté de délégation;
- au notaire qui recevra l'acte, tous pouvoirs aux fins d'assurer le dépôt et la publication du présent acte ainsi que la coordination des statuts suite aux décisions prises, et ce, tant en français qu'en néerlandais.

Délibération

Le nombre total d'actions pour lesquelles un vote a été valablement exprimé pour cette résolution correspond au nombre de votes valablement exprimé et s'élève à 8.950.809 ce qui représente la totalité du capital présent/représenté existant à l'ouverture de l'assemblée.

Cette résolution est adoptée par l'assemblée par 8.944.508 voix pour, aucune voix contre et 6.301 abstentions.

-* Déclarations *-

A. Constatations

L'assemblée constate et requiert le notaire soussigné d'acter que, du fait des décisions concordantes intervenues au sein des sociétés intéressées, la fusion des sociétés anonymes BEFIMMO et BLUE TOWER LOUISE est réalisée et qu'en conséquence :

- la société BLUE TOWER LOUISE a cessé d'exister.
- les actionnaires de la société BLUE TOWER LOUISE, autres que BEFIMMO, soit FEDIMMO SA, sont devenus actionnaires de la présente société;
- l'ensemble du patrimoine actif et passif de la société BLUE TOWER LOUISE est transféré à la société BEFIMMO.

B. Description de l'immeuble transféré.

1. **Immeuble transféré - transcription - Dispense de prendre inscription d'office.**



En vue de la transcription du présent acte à la conservation des hypothèques, il est rappelé que l'immeuble suivant dépend du patrimoine de la société absorbée, soit la société anonyme BLUE TOWER LOUISE.

Il est précisé que le présent acte sera seul soumis à la transcription, les comparants dispensant expressément Monsieur le Conservateur des hypothèques de la transcription des annexes au présent acte.

Le Conservateur des hypothèques compétent est expressément dispensé de prendre inscription d'office lors de la transcription des présentes, pour quelque cause que ce soit.

2. Description

Bruxelles – septième division

Un complexe immobilier à usage principal de bureaux connu sous la dénomination « BLUE TOWER », sis à Bruxelles, comprenant un rez-de-chaussée, 24 étages et 5 niveaux en sous-sol, érigé sur et avec terrain formant l'îlot délimité par l'avenue Louise, où il est coté sous les numéros 318 à 326 et les rues du Lac et Vilain XIII, cadastré selon titre section G, numéro 178/d/3, pour une contenance de 27a53ca,

sous déduction, sous réserve de l'exception ci-après, des droits transférés par la société anonyme SIFI LOUISE à la société anonyme AEDIFICA dans le cadre de la scission mixte de la SA SIFI LOUISE intervenue le 12 juillet 2012, étant :

la pleine propriété de tous les droits dont était titulaire la société S.I.F.I. Louise dans la zone formée par le trapèze délimité par les lignes A-B et C-D figurant aux plans joints en annexe 2 à l'acte de scission mixte précité en pointillé bleu. La base de ce trapèze formée de la ligne pointillée A – B (ci-après la ligne A-B) a été fixée : 1) de façon parallèle à la façade de la Blue Tower, et 2) à 35cm dans la direction de la Blue Tower de la face intérieure côté entrée carrossable des parkings rue Vilain XIII du mur de séparation qui se trouve entre la sortie de l'escalier de secours existant et l'entrée carrossable des parkings existante rue Vilain XIII. La ligne C-D étant alors la limite entre la propriété de S.I.F.I. Louise et le domaine public. La pleine propriété transférée le 12 juillet 2012 à la société anonyme AEDIFICA porte particulièrement sur le terrain d'une superficie de 349 m² au niveau 0, étant le niveau rue de l'entrée de la Blue Tower à l'avenue Louise situé à Bruxelles entre l'avenue Louise, la rue Vilain XIII et la rue du Lac, dont les limites sont indiquées sur les plans joints à l'acte de scission mixte précité, formant la pointe de l'îlot délimité par l'avenue Louise, où il est coté selon titre sous les numéros 318 à 326 et la rue Vilain XIII, cadastré selon titre section G, partie du numéro 178/d/3, à **l'exception** des emprises aux sous-sols aux niveaux -1 jusqu'à -5, comme indiquées en rayé vert dans les plans joints en annexe 2 à l'acte de scission précité, concédées à la société anonyme Blue Tower Louise lui permettant d'être pleine propriétaire de l'intégralité des parkings qui y sont situés, ainsi que des fondations situées sous les parkings.

Le complexe immobilier « BLUE TOWER » est actuellement cadastré selon extrait cadastral récent délivré le 16 août 2013, septième division section G, numéro 178/e/3, pour une contenance de 24a 04ca.

Les plans mentionnés dans la présente description, qui étaient également joints à l'acte de scission mixte précité, feront l'objet d'une annexe au présent acte.

Origine de propriété.

La société BLUE TOWER LOUISE était propriétaire du bien pour l'avoir reçu de la « société d'investissements et de financement immobiliers de l'Avenue Louise » (« SIFI Louise ») suite à un acte de scission mixte du notaire Louis-Philippe Marcelis, en date du 12 juillet 2012, transcrit au troisième bureau des hypothèques de Bruxelles, sous la formalité 48-T-18/07/2012-05122.

La société absorbante déclare se contenter de la qualification de propriété qui précède et ne pourra exiger la délivrance d'aucun autre titre qu'une expédition des présentes.

3. Conditions spéciales – servitudes et mitoyennetés.

Le bien est transféré dans son état actuel, avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à la société absorbante à faire valoir les unes et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans intervention de la société absorbée ni recours contre elle.

La société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance le bien n'est grevé d'aucune autre servitude conventionnelle non apparente que celles reprises sous les titres D et E du titre de propriété dont question dans l'origine de propriété, et qu'elle n'en a personnellement conféré aucune.

Une copie des conditions relatives aux servitudes restera ci-annexée.

La société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien. La société absorbée a déclaré qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

La présente société sera purement et simplement subrogée dans les droits et obligations de la société absorbée résultant des actes et stipulations qui précèdent, pour autant qu'elles soient encore d'application.

4. Jouissance :

La société absorbante aura la jouissance du bien à partir de ce jour, par la perception des loyers, le bien étant loué aux conditions dont la société absorbée a préalablement donné connaissance à la société absorbante et dont la société absorbante dispense le notaire d'en faire plus ample description aux présentes.

5. Urbanisme.

a. Situation urbanistique – Réglementation.

Le bien est apporté avec les limitations du droit de propriété pouvant résulter notamment du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et des prescriptions en matière d'urbanisme et des arrêtés des pouvoirs publics qui peuvent l'affecter au sujet desquels la société absorbante est censée avoir pris toutes informations.

La lettre adressée au notaire instrumentant par la ville de Bruxelles le 08 juillet 2013 stipule ce qui suit que le bien se situe dans les zones suivantes au plan régional d'affectation du sol:

- *Zone d'intérêt régional ;*
- *Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement ;*
- *En bordure d'un espace structurant (côté av. Louise)*



- *il n'existe pas de plan particulier d'affectation du sol*
- Ce courrier mentionne en outre ce qui suit :

[...]

➤ **en ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis**

- *le règlement régional d'urbanisme approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 21/11/2006 adoptant les titres I à VIII*
- *le règlement sur les bâtisses de la Ville de Bruxelles*
- *le règlement communal d'urbanisme visant les jeux de divertissement et les spectacles de charme, approuvé par l'Arrêté de l'Exécutif du 29/04/1993*
- *le règlement communal d'urbanisme sur les dispositifs de publicité, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 22/12/1994*
- *le règlement communal d'urbanisme sur le placement extérieur d'antennes hertziennes, paraboliques ou réceptrices de radiodiffusion et des télévisions, approuvé par l'Arrêté du Gouvernement du 05/03/1998*
- *le règlement communal d'urbanisme sur la fermeture des vitrines commerciales, approuvé par Arrêté du Gouvernement du 23/03/2000*
- *le règlement sur les trottoirs du 20/12/1963*
- *le règlement communal concernant les magasins de nuit et les bureaux privés de télécommunication (Conseil communal du 24/09/2007)*
- *les recommandations relatives à la division d'un logement familial (Conseil communal du 09/10/2008).*

➤ **en ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien**

- *à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun plan d'expropriation dans lequel le bien considéré serait repris.*

➤ **en ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption**

- *à ce jour, l'administration communale n'a connaissance d'aucun périmètre de préemption dans lequel le bien considéré serait repris.*

➤ **autres renseignements**

- *le bien n'est pas repris sur la liste de sauvegarde*
- *le bien n'est pas classé ni soumis à une procédure de classement*
- *le bien n'est pas situé dans un site classé*

[...]

- *Dans le cadre de la loi du 12/04/1965, relative aux canalisations de produits gazeux, la société concernée souhaite que contact soit pris avec elle :
S.A. FLUXYS, avenue des Arts, 31 à 1040 Bruxelles (Tel : 02/282.72.53 – fax : 02/282.75.54)*

[...]

- *Pour toute demande relative au nombre de logements que compte le bien ; à l'affectation légale de ce bien ; aux permis d'urbanisme et/ou d'environnement, il ne peut vous être*

donné suite dans le cadre de la présente demande de renseignements urbanistique.

Il vous appartient dans ce cas d'introduire une demande séparée

[...]

- *Suivant la réglementation en vigueur, la division d'une maison unifamiliale en appartements, la modification de la répartition des appartements dans un immeuble de logement ou la création d'un nouveau logement dans un immeuble d'habitation doivent faire l'objet d'un permis d'urbanisme.*

[...] »

La société absorbante reconnaît avoir reçu copie de ce courrier.

b. Expropriation – Monuments/sites - Alignement.

La société absorbée a déclaré que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et les sites ni soumis à une servitude d'alignement.

c. Permis et certificats d'urbanisme.

Aucune construction, transformation, ni aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire ne peut être accompli sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

La société absorbée a déclaré que le bien a fait l'objet de permis d'urbanisme des 6 avril 1973, 6 juin 1996 et 27 août 2009. Sans préjudice des droits en découlant, il n'est pris aucun engagement quant à la possibilité d'exécuter ou de maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés à l'article 98 du dit code.

Une demande de permis pour des travaux aux 24^{ème} et 25^{ème} étages a été introduite en début d'année, pour laquelle un avis de réception de dossier complet a été reçu.

La société absorbante déclare avoir reçu une copie de ces permis ainsi que de la demande et de l'avis.

d. Situation existante.

La société absorbée a garanti à la société absorbante la conformité des actes et travaux qu'elle a personnellement effectués sur le bien avec les prescriptions urbanistiques, à l'exception des travaux déjà effectués aux 24^{ème} et 25^{ème} étages.

La société absorbante déclare avoir été informée des conséquences d'un éventuel refus de permis d'urbanisme et fera son affaire personnelle de celles-ci.

Elle a en outre déclaré qu'à sa connaissance le bien n'est affecté, par le fait d'un tiers, d'aucun acte ou travail irrégulier.

La société absorbée a déclaré que le bien est actuellement affecté à usage principal de bureaux et à usage secondaire de commerce. Elle a déclaré que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. La société absorbée ne prend aucun engagement quant à l'affectation que la société absorbante voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre la société absorbée.

e. Dossier d'intervention ultérieure

La société absorbée a déclaré que, depuis le 1^{er} mai 2001, elle a effectué sur le bien des actes pour lesquels un dossier d'intervention



ultérieure doit être rédigé. La société absorbante reconnaît avoir reçu ce dossier.

f. Droit de préemption.

La société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance, le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou droit de préférence légal ou réglementaire.

g. Zone inondable

Conformément à l'article 68-7 de la loi du 25 juin 1992 sur le contrat d'assurance terrestre, la société absorbée a déclaré qu'à sa connaissance, le bien ne se trouve pas dans une zone délimitée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale comme étant une zone à risque d'aléa d'inondation.

6. Assainissement du sol

6.1. Pollution du sol.

La société absorbante reconnaît avoir été informée du contenu de l'attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement en date du 23 mai 2013 concernant le bien, mentionnant les informations détaillées de l'inventaire de l'état du sol relative à la parcelle transférée.

Cette attestation stipule textuellement ce qui suit :

« [...]»

La parcelle n'est actuellement pas inscrite à l'inventaire de l'état du sol.

Les informations détaillées relatives à cette parcelle ont déjà fait l'objet d'une procédure de validation.

[...]»

Le bien abrite un établissement soumis à permis d'environnement de classe 1 portant sur une installation reprise dans la liste des activités à risque de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 novembre 2009, qui est le stockage de produits d'entretien d'environ 1 tonne (rubrique 121 B). Cette activité est exercée aux étages et n'est donc pas en contact avec le sol.

Il a été procédé à une reconnaissance du sol, déclarée conforme par un courrier de l'IBGE du 17 novembre 2010, dont une copie restera ci-annexée. Dans ce courrier, l'IBGE indique qu'il a été décidé de ne pas inscrire la parcelle concernée à l'inventaire de l'état du sol.

La société absorbée a déclaré qu'elle ne détenait pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'Ordonnance relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués du 5 mars 2009, qu'à sa connaissance aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée dans le bien objet de la présente opération, à l'exception de ce qui est dit ci-dessus..

6.2. Certificat de prestation énergétique

Le certificat de performance énergétique bâtiments (PEB) portant le numéro n°T20120717-005 et se rapportant au bien a été établi par le bureau d'études ELAN (n° d'agrément CTEPP-001024763), le 27 juin 2012 (durée de maximum dix ans). Ce certificat mentionne les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : catégorie C
- émissions annuelles de CO₂ : 41/m³

La société absorbée a déclaré ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ce certificat.

La société absorbante reconnaît avoir reçu ce certificat.

6.3. Permis d'environnement et déclaration.

La société absorbée a déclaré que le bien abrite un établissement soumis à permis d'environnement de classe 1 (réf. 250690 du 19 mai 2006). Le changement d'exploitant sera notifié par la société absorbante aux autorités compétentes. La société absorbante déclare avoir connaissance du permis existant et des éventuelles conditions complémentaires prescrites par les autorités compétentes.

6.4. Citerne à mazout.

La société absorbée a déclaré qu'il se trouve dans le bien les citernes aériennes suivantes :

- une citerne à mazout d'une capacité de stockage de 1.100 litres ;
- une citerne à mazout d'une capacité de stockage de 2.500 litres.

-* Légalité *-

Le notaire soussigné a vérifié et atteste, conformément à l'article 700 du code des sociétés, l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à chaque société participant à la fusion.

-* Droit d'écriture *-

Le droit d'écriture (Code des droits et taxes divers) s'élève à nonante-cinq euros (95 EUR) et est payé sur déclaration par le notaire soussigné.

-* Clôture *-

La séance est levée à 11 heures 20 minutes.

DONT PROCES-VERBAL.

Passés aux lieu et date indiqués ci-dessus.

Après lecture intégrale et commentée, le bureau et les membres de l'assemblée qui ont exprimé le souhait, ont signé avec le notaire.

