

Déposé / Reçu le

HOME INVEST DEVELOPMENT

Société anonyme

10 MAI 2017

HOME INVEST BELGIUM

Société anonyme – Société
Immobilière Réglementée

Boulevard de la Woluwe, 60

1200 Bruxelles

publique de droit belge

Boulevard de la Woluwe, 60
1200 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles

N° entreprise 0466.151.118

R.P.M. Bruxelles

N° entreprise 0420.767.885

**PROJET DE FUSION ASSIMILEE A UNE FUSION PAR ABSORPTION
ENTRE LA SOCIETE ANONYME HOME INVEST BELGIUM ET
LA SOCIETE ANONYME HOME INVEST DEVELOPMENT
ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 719 DU CODE DES
SOCIETES**

Le conseil d'administration de la société anonyme HOME INVEST BELGIUM (ci-après dénommée « HOME INVEST BELGIUM » ou « la société absorbante ») et le conseil d'administration de la société anonyme HOME INVEST DEVELOPMENT (ci-après dénommée « HID » ou « la société absorbée ») ont décidé de commun accord d'établir le présent projet de fusion conformément aux dispositions de l'article 719 du Code des sociétés.

I. DESCRIPTION DE LA FUSION PAR ABSORPTION

Il est envisagé qu'HOME INVEST BELGIUM absorbe HID dans le cadre d'une opération assimilée à une fusion par absorption, conformément aux articles 676, 1° et 719 et suivants du Code des sociétés, cette opération ayant pour effet le transfert, par suite d'une dissolution sans liquidation de HID, de l'intégralité du patrimoine de cette société, activement et passivement, à HOME INVEST BELGIUM qui sera, à la date de l'absorption, titulaire de toutes les actions HID.

1
f x
PB

Déposé / Recu le

II. MENTIONS PRÉVUES A L'ARTICLE 719 DU CODE DES SOCIÉTÉS

1. FORME, DÉNOMINATION, OBJET ET SIÈGE SOCIAL DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES (ARTICLE 719, ALINÉA 2, 1° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

1.1. LA SOCIÉTÉ A ABSORBER : HOME INVEST DEVELOPMENT

a) La société absorbée est la société anonyme de droit belge HOME INVEST DEVELOPMENT, dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), 60 boulevard de la Woluwe. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Bruxelles) et à la TVA sous le numéro 0466.151.118.

Cette société a été constituée le 26 mai 1999 par acte passé devant le notaire Carl Ockerman, notaire à Bruxelles. L'acte de constitution a été publié aux Annexes du Moniteur Belge du 11 juin 1999 sous le numéro 990611-180.

Le capital social s'élève à 300.000 € et est représenté par 100 actions sans mention de valeur nominale.

b) Aux termes de l'article 2 des statuts, l'objet social de la société est le suivant :

« Article 2.

La société a comme objet en Belgique et à l'étranger et pour autant que le fait de développer les activités ci-après citées ne soit pas soumis à certaines conditions d'accès ou d'agrément, en vertu de dispositions légales et/ou réglementaires, pour son compte propre ou pour compte de tiers:

- 1) *assister, conseiller et diriger des entreprises, des personnes privées, et des institutions, principalement mais non exclusivement sur le plan du management, marketing, production, et développement, processing et l'administration de sociétés, tout dans la plus large interprétation.
La société peut elle-même ou en tant qu'intermédiaire, procurer toutes les aides, prendre en charge ou laisser prendre en charge des fonctions d'administrateur et rendre des services qui ont directement ou indirectement rapport avec ce qui précède. Ces services peuvent être rendus en vertu d'une nomination statutaire ou contractuelle, et en qualité de conseiller externe ou organe de client. Pour l'exécution de ces tâches et pour la réalisation de ces mandats d'administrateur la société peut se faire représenter par un administrateur ou autre tiers représentant qui sont délégués par la société, pour agir en nom propre mais pour le compte de la société.*
- 2) *L'investissement et la gestion des formes de placements mobiliers, également la souscription et la prise ferme, l'achat, la vente des actions, obligations et autres valeurs mobilières.*

- 3) *L'investissement et la gestion des formes de placement immobiliers – en ce compris la gestion de biens ou de projets immobiliers appartenant à d'autres sociétés mère(s), filiale(s) liées ou appartenant à des tiers - également la construction, la transformation, l'achat et la vente, donner et prendre en location des biens immobiliers.*
- 4) *L'exécution et la coordination d'un travail immobilier, tant pour compte propre que pour le compte de sa société mère, ou encore de sociétés filiale(s) liées ou appartenant à des tiers. Par « travail immobilier », il y lieu d'entendre : tout travail de construction, de transformation, d'achèvement, d'aménagement, de réparation, d'entretien, de nettoyage et de démolition de tout ou partie d'un bien immobilier par nature, ainsi que toute opération comportant à la fois la fourniture d'un bien meublé et son placement dans un bien immobilier en manière telle que ce bien meublé devienne immeuble par nature ;*
- 5) *La prestation de tous services en faveur des locataires, occupants précaires ou autres, emphytéotes, superficiaires, tréfonciers, etc.*
- 6) *Le cas échéant, toutes aides administratives, comptables, organisationnelles ou opérationnelles tant pour la société Home Invest Belgium que pour des tiers ayant un lien avec cette dernière.*

A cet effet, la société peut collaborer et prendre part, ou prendre un intérêt dans d'autres entreprises, directement ou indirectement, de quelque manière que ce soit, notamment par des prises de participations dans toutes affaires, entreprises ou sociétés liées à la société anonyme Home Invest Belgium.

La société peut fournir caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements de tiers, entre autres en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris son propre fonds de commerce.

La société peut d'une façon générale accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet social ou qui seraient de nature à en faciliter la réalisation. «

1.2. LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE : HOME INVEST BELGIUM

a) La société absorbante est la société anonyme de droit belge HOME INVEST BELGIUM, société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP), dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), 60 boulevard de la Woluwe. Elle est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises et identifiée à la TVA sous le numéro 0420.767.885.

HOME INVEST BELGIUM a été constituée aux termes d'un acte reçu le 4 juillet 1980 par Maître Daniel Pauporté, notaire résidant à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 12 juillet 1980, sous le numéro 1435-3.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte passé le 3 mai 2016 devant le Notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire de résidence à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 25 mai 2016 sous le numéro 16072405.

Handwritten marks: a vertical line, the number 13, and a checkmark.

Le capital social de la société s'élève à la date du dépôt du projet de fusion à 76.949.294,75 € et est représenté par 3.160.809 actions, sans désignation de valeur nominale.

b) Aux termes de l'article 3 de ses statuts, son objet social est décrit comme suit :

« **ARTICLE 3 – OBJET SOCIAL**

3.1 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^o, vi à x de la loi SIR.

Par bien immobilier, on entend :

i. les immeubles tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil et les droits réels sur des immeubles, à l'exclusion des immeubles de nature forestière, agricole ou minière ;

ii. les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, contrôlées exclusivement ou conjointement par la Société ;

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

iv. les actions de sociétés immobilières réglementées publiques ou de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, à condition dans ce dernier cas qu'un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé sur celle-ci par la Société ;

v. les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement à la Société ou conférant d'autres droits d'usage analogues ;

vi. les actions de sicafi publiques ;

vii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers étrangers inscrits à la liste visée à l'article 260 de la loi du 19 avril 2014 relative aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires ;

viii. les parts d'organismes de placement collectif immobiliers établis dans un autre 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.

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.

3.2 A titre accessoire ou temporaire, la Société peut effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de la 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.

3.3 La Société peut prendre ou donner un ou plusieurs immeubles en location-financement. L'activité de donner en location-financement avec option d'achat des immeubles peut uniquement être exercée à titre accessoire, 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).

3.4 La Société peut s'intéresser par voie de fusion ou autrement, dans toutes affaires, entreprises ou sociétés ayant un objet similaire ou connexe et qui soient de nature à favoriser le développement de son entreprise et, en général, faire toutes les opérations se rattachant directement ou indirectement à son objet social ainsi que tous les actes utiles ou nécessaires à la réalisation de son objet social.

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

2. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE SERONT CONSIDÉRÉES D'UN POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE (ART. 719, ALINÉA 2, 2^o DU CODE DES SOCIÉTÉS)

2.1. HOME INVEST BELGIUM détient le contrôle de HID depuis plusieurs années.

Au moment où la fusion par absorption va intervenir, HOME INVEST BELGIUM détiendra l'ensemble des actions HID. Le patrimoine absorbé sera intégré dans les comptes sociaux de HOME INVEST BELGIUM, conformément aux normes IFRS en vigueur (IAS 40 et IFRS 3, point 2, b), avec effet à la date du 1^{er} janvier 2017.

2.2. La fusion par absorption se fera sur la base des comptes de HID arrêtés au 31 décembre 2016.

Conformément à l'article 727 du Code des sociétés, les comptes annuels de HID pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 décembre 2016 seront établis par le conseil d'administration de HID et seront soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale ordinaire des actionnaires de HOME INVEST BELGIUM.

3. DROITS ASSURÉS PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE QUI ONT DES DROITS SPÉCIAUX AINSI QU'ÀUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE LES ACTIONS, OU LES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD (ARTICLE 719, ALINÉA 2, 3^o DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Toutes les actions de la société à absorber sont des actions ordinaires, sans valeur nominale, sans droits spéciaux et sans catégories différentes. Les sociétés concernées n'ont pas émis d'autres titres que les actions.

Il ne sera donc attribué aucun droit spécial par la société absorbante aux actionnaires de la société à absorber.

4. AVANTAGES PARTICULIERS ATTRIBUÉS AUX MEMBRES DES ORGANES DE GESTION DES SOCIÉTÉS APPELÉES A FUSIONNER (ARTICLE 719, ALINÉA 2, 4^o DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Aucun avantage particulier ne sera accordé dans le cadre de la fusion aux administrateurs de la société à absorber, ni aux administrateurs de la société absorbante.

III. PRÉCISIONS QUANT AU PATRIMOINE IMMOBILIER DE LA SOCIÉTÉ A ABSORBER

La situation comptable arrêtée au 31 décembre 2016 de la société à absorber HID se présente comme suit :

| | | HOME INVEST DEVELOPMENT | |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------|---------------------|
| | | 31/12/2016 | |
| ACTIF | | | |
| Frais d'établissement | | | - |
| Immobilisations incorporelles | | | |
| Immobilisations corporelles | | | |
| Immobilisations financières | | | 757 322,67 |
| | Actions HIB | 757 322,67 | |
| Créances | | | 371 654,46 |
| | Créances commerciales | 342 820,20 | |
| | Créances fiscales | 28 834,26 | |
| Placements de tres. et val disp | | | 91 507,48 |
| Comptes de régularisation | | | |
| TOTAL ACTIF | | | 1 220 484,61 |
| PASSIF | | | |
| Fonds propres | | | 266 403,41 |
| | Capital | 300 000,00 | |
| | Réserve disponibles | | |
| | Bénéfice/perte reporté | -92 090,69 | |
| | Bénéfice exercice | 58 494,10 | |
| | | | - |
| Provisions | | | |
| | Provision | | |
| | Impôts différés | | |
| Dettes | | | 954 081,20 |
| | Dettes commerciales | 43 165,54 | |
| | Dettes fiscales | 125 204,49 | |
| | Autres | 785 711,17 | |
| Compte de régularisation | | | |
| TOTAL PASSIF | | | 1 220 484,61 |

IV. RÉGIME FISCAL DE LA FUSION PAR ABSORPTION

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

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

La fusion par absorption à intervenir interviendra en exonération de TVA conformément aux articles 11 et 18, §3 CTVA.

V. DROIT DES SOCIÉTÉS : APPROBATION DE LA FUSION PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DE HOME INVEST BELGIUM SAUF CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES ACTIONNAIRES PAR DES ACTIONNAIRES DÉTENANT DES ACTIONS REPRÉSENTANT AU MOINS 5% DU CAPITAL SOUSCRIT

1. Le présent projet de fusion sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de HID pour approbation.

2. Conformément à l'article 722, §6 C.s., l'approbation de la fusion par absorption par l'assemblée générale de HOME INVEST BELGIUM ne sera pas requise si les conditions suivantes sont remplies :

« 1° la publicité du projet de fusion visé à l'article 719 est effectuée pour chacune des sociétés participant à l'opération au plus tard six semaines avant la prise d'effet de l'absorption;

2° sans préjudice de l'article 720, chaque actionnaire de la société absorbante a le droit, un mois au moins avant la prise d'effet de l'absorption, de prendre connaissance des documents mentionnés à l'article 720, § 2, 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. »

Le projet de fusion et les documents visés à l'article 720, §2 C.s seront mis à la disposition des actionnaires, sans frais, dans le délai légal et seront disponibles sur le site web de HOME INVEST BELGIUM (www.homeinvestbelgium.be).

Le conseil d'administration de HOME INVEST BELGIUM se réunira pour délibérer et approuver la proposition de fusion assimilée à une fusion par absorption, sauf si un ou plusieurs actionnaires de HOME INVEST BELGIUM détenant des parts représentant au moins 5% du capital souscrit demandent la convocation d'une

assemblée générale de HOME INVEST BELGIUM appelée à se prononcer sur le projet de fusion.

3. La fusion assimilée à une fusion par absorption interviendra six semaines après le dépôt et la publication du projet de fusion au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles par décisions concordantes, d'une part, du conseil d'administration de HOME INVEST BELGIUM (sauf demande de convocation d'une assemblée générale extraordinaire, comme mentionné ci-dessus, auquel cas la décision sera prise par l'assemblée générale de HOME INVEST BELGIUM qui délibérera conformément aux règles de quorum et de majorité prévues à l'article 722, §1er Cs.) et, d'autre part, de l'assemblée générale extraordinaire de HID qui délibérera conformément aux règles de quorum et de majorité spéciales prévues à l'article 722, §1 C.s.

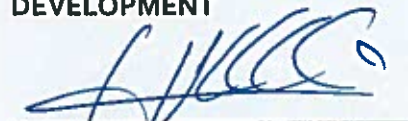
4. Le présent projet de fusion est établi sous réserve des remarques de la FSMA.

VII. POUVOIRS


Les sociétés donnent pouvoir à Me Benoît Nibelle et Me Sandie Marko, avocats dont le cabinet est établi à 1170 Bruxelles, 150 chaussée de La Hulpe, avec pouvoir d'agir séparément et de subdélégation, en vue d'effectuer le dépôt du projet de fusion, ainsi que sa publication aux Annexes du Moniteur belge, conformément à l'article 75 du Code des sociétés.

Fait à Bruxelles, le 19/4/2014, en quatre exemplaires, un pour chaque société et deux pour les greffes des tribunaux de commerce compétents.

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ ANONYME HOME INVEST DEVELOPMENT




Administrateur
COCKY SA
JOHAN VAN OVERSTRAETEN



Administrateur
FVW CONSULT BVBA
représentée par M. Filip
Van Wijnendale

AU NOM DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ ANONYME HOME INVEST BELGIUM



Administrateur
ERIC STIGSEWS



Administrateur
JOHAN VAN OVERSTRAETEN