

CLARESTATES BV
Besloten vennootschap

Woluwedal 46
1200 Brussel

R.P.R. Brussel
Ondernemingsnummer 0887.101.820

HOME INVEST BELGIUM
Naamloze vennootschap – openbare
gereguleerde
vastgoedvennootschap
Woluwedal 46
1200 Brussel

R.P.R. Brussel
Ondernemingsnummer 0420.767.885

**FUSIEVOORSTEL VAN EEN MET FUSIE DOOR OVERNEMING
GELIJKGESTELDE VERRICHTING VAN CLARESTATES
DOOR HOME INVEST BELGIUM OVEREENKOMSTIG
ARTIKEL 12:50 WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN
VERENIGINGEN**

De raad van bestuur van HOME INVEST BELGIUM enerzijds (hierna “HOME INVEST BELGIUM” of “overnemende vennootschap”) en de raad van bestuur van CLARESTATES anderzijds (hierna “CLARESTATES” of “de over te nemen vennootschap”) hebben in gezamenlijk overleg huidig voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting opgesteld overeenkomstig artikel 12:50 e.v. Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

I. BESCHRIJVING VAN DE MET FUSIE DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE VERRICHTING

HOME INVEST BELGIUM is voornemens om CLARESTATES op te slorpen door middel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, overeenkomstig de artikels 12:7 en 12:50 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, als gevolg waarvan de over te nemen vennootschap zal ophouden te bestaan, ten gevolge van een ontbinding zonder vereffening, en het gehele vermogen van de over te nemen vennootschap, zowel actief als passief, zal overgedragen worden aan de overnemende vennootschap, op datum van de beslissing tot fusie.

HOME INVEST BELGIUM is eigenaar van 100% van de aandelen uitgegeven door de over te nemen vennootschap.

II. BEPALINGEN VOORZIEN IN ARTIKEL 12:50 WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

1. RECHTSVORM, NAAM, DOEL EN ZETEL VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 12:50, ALINEA 2, 1° WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN)

1.1. DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP : CLARESTATES

a) de over te nemen vennootschap is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht CLARESTATES, met zetel te 1200 Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe), Woluwedal 46. De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen van Brussel onder het nummer 0887.101.820.

De vennootschap werd op gericht bij akte verleden voor Meester Marc SLEDSSENS, geassocieerd notaris te Antwerpen, op 07 februari 2007, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 16 februari daarna, onder nummer 07027911 en waarvan de statuten gewijzigd werden blijkens akte verleden voor Meester Marc SLEDSSENS, te Antwerpen, op 07 mei 2017, bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 31 mei daarna, onder nummer 17076744. De zetel werd naar B-2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 271 bus 2.1 verplaatst blijkens beslissing van de bijzondere algemene vergadering der aandeelhouders de dato 15 februari 2019, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 26 maart daarna, onder nummer 19041887. De zetel werd naar haar huidige adres verplaatst blijkens beslissing van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders de dato 25 augustus 2020, bekendgemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 1 oktober 2020, onder nummer 120114655.

Het kapitaal (onbeschikbaar eigen vermogen) bedraagt op het moment van het opstellen van het fusievoorstel € 18.600 en wordt vertegenwoordigd door 100 aandelen.

b) De statutaire voorwerpsomschrijving van de over te nemen vennootschap luidt overeenkomstig artikel 3 van de statuten als volgt:

De vennootschap heeft tot voorwerp:

- *Het verstrekken van diverse bedrijfsadviezen in binnen- en buitenland voor klein- en groothandel en verhuur;*
- *Het kopen, verkopen, huren, verhuren van gebouwen en dit alles voor eigen rekening;*
- *Systeem integratie van nieuwe technologieën in de supply chain;*
- *Zowel in België als in het buitenland, onder eender welke vorm, participaties te verwerven, aan te houden en te beheren in vennootschappen en ondernemingen, dit alles voor eigen rekening;*
- *Het deelnemen in of de directie voeren over andere vennootschappen en ondernemingen, het management en het bestuur van om het even welke ondernemingen en vennootschappen, het optreden als vereffenaar;*
- *Het verlenen van technische, financiële of commerciële bijstand aan alle Belgische en buitenlandse ondernemingen;*
- *Haar patrimonium, bestaande uit onroerende en roerende goederen en rechten, te behouden, in de ruimste zin van het woord te beheren en oordeelkundig uit te breiden;*

- De aankoop, verhuur, onderhoud en verkoop van alle roerende goederen – desgevallend ten behoeve van eigen handelsverrichtingen of voor handelsverrichtingen van derden – zoals alle soorten materieel, gereedschappen, machines, installaties en computers, soft- en hardware;

- Het aanvragen, verwerven, verhandelen en exploiteren van licenties, octrooien, merken en dergelijke.

De vennootschap mag alle industriële, commerciële en financiële, roerend en onroerende verrichtingen doen die kunnen bijdragen tot het verwezenlijken van het voorwerp, kredieten en leningen aangaan en toestaan, zich voor derden borg stellen door haar goederen in hypotheek of in pand te geven, inclusief de eigen handelszaak..”¹

1.2. DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP: HOME INVEST BELGIUM

a) De overnemende vennootschap is de Besloten vennootschap naar Belgisch recht HOME INVEST BELGIUM, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (OGVV) HOME INVEST BELGIUM, waarvan de zetel gevestigd is te 1200 Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe)), Woluwedal 46. Zij is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen van Brussel en (gedeeltelijk) BTW- plichtig onder het nummer 0420.767.885.

HOME INVEST BELGIUM werd opgericht bij akte van 4 juli 1980 door Meester Daniel Pauporté, notaris te Brussel, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980, onder het nummer 1435-3.

De statuten werden verschillende keren gewijzigd en voor het laatst bij akte van 5 mei 2020 voor Notaris Louis-Philippe Marcelis, notaris te Brussel, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 4 juni 2020 onder het nummer 20062944.

Het kapitaal bedraagt op het moment van het opstellen van het fusievoorstel € 88.949.294,75 en wordt vertegenwoordigd door 3.299.858 aandelen, zonder aanduiding van hun nominale waarde.

b) Het voorwerp van de vennootschap luidt, overeenkomstig artikel 3 van haar statuten als volgt:

« ARTIKEL 3 – DOEL

3.1 De vennootschap heeft exclusief tot doel :

(a) het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers en;

(b) binnen de grenzen van de GVV-regelgeving onroerende goederen waarvan sprake in

¹ De statuten van de over te nemen vennootschap zijn enkel beschikbaar in het Nederlands. De doelomschrijving werd, voor de neerlegging van dit fusievoorstel, vertaald naar het Frans. In geval van enig verschil tussen de Franse en de Nederlandse versie van de statuten van CLARESTATES primeert de Nederlandstalige versie.

artikel 2,5° i tot x van de GVV-wet bezitten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

1. Onroerende goederen als 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;
2. Aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de betrokken openbare GVV
3. Optierechten op vastgoed;
4. Aandelen van openbare of institutionele GVV's op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de betrokken openbare GVV wordt uitgeoefend;
5. Rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV een of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
6. Aandelen van openbare vastgoedbevaks;
7. Rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;
8. Rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;
9. 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 geregementeerde 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 rechtstreeks of onrechtstreekse 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 (hierna 'Real Estate Investment Trusts' (verkort REITS) genoemd);
10. Vastgoedcertificaten zoals bedoeld in artikel 5 § 4 van de wet van 16 juni 2006;

In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.

3.2. Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor de risicobeheersingspolitiek aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen, in alle munteenheden, bezitten onder de vorm van plaatsingen op zicht-of termijnrekeningen, of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen

gemobiliseerd worden.

Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten om alzo het risico van de intrestvoet en de wijziging daarvan af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de vennootschap met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.

3.3. De vennootschap kan één of meerdere onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het in leasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomstig geschieden, behoudens indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn tot het algemeen belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbezigheid kan uitgevoerd worden).

3.4. De vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie dan op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen en in het algemeen alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar doel.

De vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving."

2. DATUM VANAF WELKE DE HANDELINGEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG GEACHT WORDEN TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP (ARTIKEL 12:50 ALINEA 2, 2° WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN)

2.1. HOME INVEST BELGIUM houdt alle aandelen in CLARESTATES sinds 18 mei 2020 aan.

Het gehele vermogen zal worden overgedragen aan HOME INVEST BELGIUM, overeenkomstig de geldende IFRS-normen, met effect op 1 juli 2021.

2.2. De met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal gebeuren op basis van de rekeningen van CLARESTATES van 30 juni 2021.

Overeenkomstig artikel 12:58 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen wordt de jaarrekening van CLARESTATES voor de periode tussen 1 januari 2021 en 30 juni 2021 door de raad van bestuur van CLARESTATES opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de volgende algemene vergadering van aandeelhouders van HOME INVEST BELGIUM.

3. RECHTEN DIE DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE VENNOTEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN ALSOOK AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN (ARTIKEL 12:50 ALINEA 2, 3° WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN)

Alle aandelen die het kapitaal van de over te nemen vennootschap vormen zijn gewone aandelen, zonder nominale waarde, zonder bijzondere rechten en er bestaan geen verschillende categorieën van aandelen. Er bestaan geen andere effecten binnen de over te nemen vennootschap.

Er zullen geen bijzondere rechten toegekend worden aan de aandeelhouders van de overnemende vennootschap.

4. BIJZONDERE RECHTEN EN VOORDELEN TOEGEKEND AAN DE VENNOTEN VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 12:50 2^E ALINEA, 4^O WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN)

Aan de leden van de bestuursorganen van de overnemende en over te nemen vennootschap worden geen bijzondere voordelen toegekend.

III. BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN TOEBEHOREND AAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP

De Vennootschap is de eigenaar van het volgende onroerend goed (het Onroerend Goed):

het onroerend goed gelegen te 1090 Jette, Rue Léon Theodor 85-89 en 1090 Jette, Rue Tilmont 22, kadastraal bekend onder nummer 21463_D_0283_G_054_00.

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV-wet wordt de reële waarde van het door de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed door een deskundige gewaardeerd telkens wanneer de OGVV overgaat tot een met een fusie gelijkgestelde verrichting. De waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Wanneer het voorstel tot een met een fusie gelijkgestelde verrichting echter wordt neergelegd binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en de deskundige bevestigt dat er geen nieuwe waardering vereist is, zal geen nieuwe waardering vereist zijn. De bestuursorganen van beide betrokken vennootschappen verklaren dat dergelijke waardering die aan de voormelde voorwaarden voldoet, beschikbaar is.

IV. FISCAAL REGIME VAN DE MET FUSIE DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE VERRICHTING

De met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting valt onder toepassing van de artikelen 210, par. 1, 1^o, 211, par. 1, al. 6 en 217, 1^o WIB en zal bijgevolg niet gebeuren onder vrijstelling van de vennootschapsbelasting zoals voorzien in artikel 211 par. 1, al. W.I.B.

De met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal plaatsvinden met uitsluiting van registratierechten overeenkomstig artikels 117 en 120, alinea 3 Wetboek registratierechten.

De met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal, overeenkomstig artikel 11 en 18§3 Wetboek BTW, BTW-neutraal gebeuren.

V. WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN : GOEDKEURING VAN DE FUSIE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR VAN HOME INVEST BELGIUM NV

1. Huidig fusievoorstel zal voorgelegd worden aan een buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van CLARESTATES ter goedkeuring.

2. Overeenkomstig artikel 12:53 §6 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen is de goedkeuring door de algemene vergadering van HOME INVEST BELGIUM niet vereist indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

« 1° de openbaarmaking van het fusievoorstel van artikel 12:50 geschiedt voor elke aan de rechtshandeling deelnemende vennootschap uiterlijk zes weken voordat de overneming van kracht wordt;

2° onverminderd artikel 12:51 heeft iedere aandeelhouder van de overnemende vennootschap het recht ten minste een maand voordat de overneming van kracht wordt op de zetel van de vennootschap kennis te nemen van de stukken vermeld in artikel 12:51 §2;

3° Een of meer aandeelhouders van de overnemende vennootschap die aandelen bezitten die 5% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen hebben het recht op bijeenroeping van de algemene vergadering van de overnemende vennootschap die over het fusievoorstel moet besluiten. Aandelen zonder stemrecht worden bij de berekening van dit percentage buiten beschouwing gelaten. »

Het fusievoorstel alsook de documenten vermeld in artikel 12:51 §2 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zullen kosteloos ter beschikking worden gesteld van de aandeelhouders binnen de wettelijk voorziene termijn en zullen tevens raadpleegbaar zijn op de website van HOME INVEST BELGIUM (www.homeinvestbelgium.be).

De raad van bestuur van HOME INVEST BELGIUM zal beraadslagen over de goedkeuring van het voorstel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, (behalve indien één of meer aandeelhouders die aandelen bezitten die minstens 5% van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, de bijeenroeping zouden vragen van een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders).

3. Het huidige fusievoorstel zal, ten vroegste 6 weken na de neerlegging en publicatie ervan bij de bevoegde griffie van de Ondernemingsrechtbank te Brussel worden voorgelegd ter goedkeuring enerzijds aan de raad van bestuur van HOME INVEST BELGIUM (tenzij er een vraag tot bijeenroeping voor een buitengewone algemene vergadering zou komen, zoals hierboven vermeld, waarbij in dat geval de beslissing zal genomen worden door de algemene vergadering van HOME INVEST BELGIUM die zal beslissen volgens de voorziene regels en bijzondere meerderheden vermeld in artikel 12:53 §1 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen) en, anderzijds, aan

de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van CLARESTATES overeenkomstig de voorziene regels en bijzondere meerderheden vermeld in artikel 12:53 §1 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

VII. VOLMACHTEN

De raad van bestuur van de over te nemen en overgenomen vennootschap geven, ieder voor wat hen betreft, volmacht aan Meester Benoît Nibelle, advocaat, gevestigd te 1170 Brussel, 150 chaussée de La Hulpe, alleen handelend, met mogelijkheid tot indeplaatsstelling om de neerlegging van het fusievoorstel en de publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad te verrichten overeenkomstig artikel 2:14 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Opgesteld in Brussel op 7 juni 2021, in 4 exemplaren, één voor elke vennootschap en 2 voor de bevoegde ondernemingsrechtbanken.

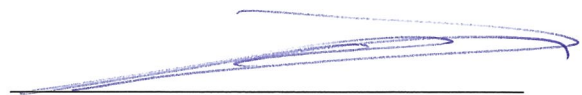
VOOR DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE BESLOTEN VENNOOTSCHAP CLARESTATES



Okimono BV

Vertegenwoordigd door haar vaste
vertegenwoordiger Mr. Sven Janssens

Bestuurder



PBR Management BV

Vertegenwoordigd door haar vaste
vertegenwoordiger Mr. Preben
Bruggeman

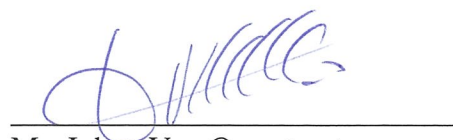
Bestuurder

VOOR DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM



Mr. Sven Janssens

Bestuurder



Mr. Johan Van Overstraeten

Bestuurder