

HOME INVEST BELGIUM
Société anonyme
Société d'Investissement à Capital Fixe
en Immobilier de droit belge
Boulevard de la Woluwe 60 boîte 4
1200 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0420.767.885

BELLIARD 21
Société anonyme

Boulevard de la Woluwe 60 boîte 4
1200 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0807.568.451

**PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION DE
LA SOCIETE ANONYME BELLIARD 21
PAR LA SOCIETE ANONYME HOME INVEST BELGIUM,
SICAF IMMOBILIERE PUBLIQUE DE DROIT BELGE,
ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 719
DU CODE DES SOCIETES**

Le 22 août 2012, le conseil d'administration de la société anonyme HOME INVEST BELGIUM, Sicaif immobilière publique de droit belge (ci-après dénommée « HIB » ou « la société absorbante ») et le conseil d'administration de la société anonyme BELLIARD 21 (ci-après dénommée « BELLIARD 21 » 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'HIB absorbe BELLIARD 21 dans le cadre d'une opération assimilée à une fusion par absorption, conformément à l'article 676, 1° du Code des sociétés, cette opération ayant pour effet le transfert, par suite d'une dissolution sans liquidation de BELLIARD 21, de l'intégralité du patrimoine de cette société, activement et passivement, à HIB qui sera, lors de l'absorption, titulaire de toutes les actions de BELLIARD 21.

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

a) La société à absorber est la société anonyme de droit belge « BELLIARD 21 », dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles, boulevard de la Woluwe n°60, boîte 4. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Bruxelles) sous le numéro 0807.568.451 et identifiée à la TVA sous le même numéro.

Cette société a été constituée le 4 novembre 2008 par acte passé devant Me Louis-Philippe Marcelis, notaire de résidence à Bruxelles. L'acte de constitution a été publié aux annexes du Moniteur belge du 13 novembre suivant sous le numéro 08177863.

Le capital social s'élève à soixante deux mille euros (62.000,00 €) et est représenté par six cent vingt actions (620) sans désignation de valeur nominale. Ce capital est intégralement libéré.

b) Aux termes de l'article 3 de ses statuts, l'objet social de la société est le suivant :

« Article 3

La société a pour objet tant en Belgique qu'à l'étranger :

- *La réalisation, la construction et la rénovation de tous biens immobiliers.*
- *L'achat, la vente, la gestion de tous immeubles bâtis ou non bâtis ainsi que d'immeubles à construire, quel que soit l'usage auquel ils sont destinés.*
- *La promotion et la coordination de projets immobiliers.*
- *La prise et la gestion de participations, par tout moyen et sans limitation de volume, dans toutes sociétés, entreprises ou entités, existantes ou à créer, admises ou non à une cote de valeurs mobilières dont l'objet social peut se rattacher directement ou indirectement aux activités d'études, de recherches, de créations, de mise au point et démarches pouvant contribuer à la réalisation de tous projets immobiliers financiers industriels, commerciaux, agricoles, miniers, audiovisuels, technologiques, de communications, de télécommunications ...*
- *Les études, la conception, le montage financier et administratif en vue de la réalisation de tous les projets de construction.*
- *La participation directe ou indirecte dans toutes opérations commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de commande, de souscription ou d'achat de titres ou de droits sociaux, de fusion, d'alliance ou d'association en participation ou autrement.*

Et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, mobilières et immobilières se rattachant directement ou indirectement à l'un des objets sus-énoncés, ou à tous autres objets similaires ou connexes, le tout tant pour elle-même que pour le compte de tiers ou en participation. »

1.2. LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE

a) La société absorbante est la société anonyme de droit belge HOME INVEST BELGIUM, Sicaif immobilière publique de droit belge, dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles, boulevard de la Woluwe n°60, boîte 4. Elle est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro 0420.767.885 et identifiée à la TVA sous le même numéro.

Cette société 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 suivant sous le numéro 1435-3.

Les statuts ont été modifiés à plusieurs reprises et pour la dernière fois le 23 décembre 2011, suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire de résidence à Bruxelles, publié aux annexes du Moniteur belge du 17 janvier 2012 sous les numéros 0014318 et 0014319.

Le capital social de la société s'élève à septante-quatre millions quatre cent un mille deux cent vingt et un euros et nonante et un cents (74.401.221,91 €) et est représenté par trois millions cinquante six mille cent quarante trois actions (3.056.143), sans désignation de valeur nominale. Ce capital est intégralement libéré.

La société anonyme Home Invest Belgium a obtenu en date du 16 juin 1999 le statut de « Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge » (en abrégé, Sicaif), et est notamment assujettie aux dispositions de loi du 20 juillet 2004 relative à certaines formes de gestion collective de portefeuilles d'investissement, ainsi qu'aux dispositions de l'arrêté royal du 7 décembre 2010 relatif aux sicaifs.

Les actions HIB sont cotées sur EURONEXT Brussels sous le code ISIN BE 0003760742 – symbole HOMI.

b) Aux termes de l'article 3 de ses statuts, l'objet social de la société est le suivant :

« Article 3 : Objet social »

I. La société a pour objet principal le placement collectif des moyens financiers du public en biens immobiliers tels que définis à l'article 7, 1er alinéa, 5° de la Loi du 20 juillet 2004 et à l'article 2, 20° de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010.

Par immeubles on entend :

- i. les biens immobiliers tels que définis aux articles 517 et s. du Code Civil ainsi que les droits réels exercés sur ces biens immobiliers;
- ii. les actions avec droit de vote émises par des sociétés immobilières, qui sont exclusivement ou conjointement contrôlées par la Sicaif immobilière;
- iii. les droits d'option sur ces immeubles;
- iv. les parts de Sicaif immobilières publiques ou institutionnelles, à condition que, dans ce dernier cas, un contrôle conjoint ou exclusif soit exercé ;
- v. les droits de participation dans des organismes de placements collectifs en biens immobiliers étrangers, qui sont inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi ;
- vi. les droits de participation dans des organismes de placements collectifs un autre Etat membre de l'Espace économique européen et non inscrits à la liste visée à l'article 129 de la loi, dans la mesure où ils sont soumis à un contrôle équivalent à celui applicable aux sicaif publiques;
- vii. les certificats immobiliers visés à l'article 5 § 4 de la Loi du 16 juin 2006 ;

viii. les droits découlant des contrats donnant un ou plusieurs biens en location financement ou conférant des droits d'usage analogues à la Sicaf immobilière ;

ix. ainsi que tous autres biens, actions ou droits tels que définis comme étant immeuble par la Législation applicable aux Sicaf immobilières ;

Dans les limites de la politique de placement, telle que décrite à l'article 4 des statuts et conformément à la législation applicable aux Sicaf immobilières, la société peut directement ou au travers d'une filiale :

1. s'intéresser à l'achat, la rénovation, l'aménagement, la location, la sous-location, la gestion, l'échange, la vente, le lotissement, la soumission au régime de la copropriété des immeubles tels que décrits ci-dessus;
2. s'intéresser à l'acquisition et au prêt d'instruments financiers, conformément et dans les limites de la législation applicable aux Sicaf immobilières, ainsi qu'en prenant en considération ce qui est déterminé à l'article 4.2.iii b et c des présents statuts ;
3. prendre en leasing des immeubles, avec ou sans option d'achat, conformément à l'article 36 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicaf Immobilières; et
4. donner des immeubles en leasing ; conformément à l'article 37 de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicaf Immobilières, l'activité de donner en leasing des biens immobiliers avec option d'achat ne peut être exercée qu'à titre accessoire, sauf si ces biens sont destinés à des fins d'utilité publique, en ce compris de logement social et d'enseignement.

II. La société peut également, conformément à la législation applicable aux Sicaf Immobilières:

1. à titre accessoire ou temporaire, investir dans des valeurs, autres que des biens immobiliers au sens de l'Arrêté Royal du 7 décembre 2010 relatif aux Sicaf immobilières et détenir des liquidités non attribuées. Ces investissements et la détention desdites liquidités feront l'objet d'une décision spéciale du Conseil d'administration, qui justifiera leur caractère accessoire ou temporaire. La possession de valeurs mobilières doit être conciliable avec la poursuite à court ou à moyen terme de la politique de placement telle que décrite à l'article 4 des statuts. Lesdites valeurs doivent être admises à la cotation d'un marché réglementé au sens de l'article 2, 3°, 5° et 6° de la loi du 2 août 2002, belge ou étranger. Les liquidités peuvent être détenues dans toutes les monnaies sous la forme de dépôts à vue, à terme ou moyennant tout instrument du marché monétaire, dont la mobilisation peut aisément être obtenue;
2. consentir l'octroi d'hypothèques ou d'autres sûretés ou garanties dans le cadre du financement de ses activités immobilières ou de celles de son groupe, dans les limites et conformément à la Législation applicable aux Sicaf immobilières et en prenant en considération ce qui est déterminé à l'article 4.2. iv des présents statuts ;
3. consentir l'octroi de crédits et conférer des sûretés au profit de sociétés filiales de la société dans le cadre de la Législation applicable aux Sicaf immobilière et en prenant en considération ce qui est déterminé à l'article 4.2. ii des présents statuts ;
4. conclure des opérations se rapportant à des instruments de couverture, pour autant que celles-ci sont exclusivement destinées à couvrir le risque de taux et de change, à l'exclusion de toutes opérations spéculatives.

La société peut acquérir, louer ou donner en location, transférer ou échanger, et, en général, accomplir toutes les activités commerciales ou financières relatives à tous biens mobiliers ou immobiliers, qui sont directement ou indirectement en rapport avec son objet social, ainsi qu'exploiter tous droits intellectuels qui sont relatifs à ces biens et activités.

Pour autant que cela soit conforme au statut de Sicaf immobilière, la société peut, au moyen d'un apport en espèces ou en nature, d'une fusion, d'une inscription, participation, intervention financière ou de toute autre manière, acquérir des actions dans toutes sociétés ou entreprises, existantes ou à constituer, en Belgique ou à l'étranger, dont l'objet social est identique au sien, ou de nature à favoriser l'exercice de son propre objet social.

2. DATE À PARTIR DE LAQUELLE LES OPÉRATIONS DE LA SOCIÉTÉ A ABSORBER SONT CONSIDÉRÉES D'UN POINT DE VUE COMPTABLE ET D'UN POINT DE VUE FISCAL COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE (ART. 719, ALINÉA 2, 2° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

2.1. HIB détiendra, lors de l'absorption, les 620 actions de BELLIARD 21.

2.2. Les actifs et passifs de BELLIARD 21 seront intégrés dans les comptes sociaux de HIB, conformément aux normes IFRS (IAS 40) en vigueur, à la date de l'absorption à intervenir étant le dernier jour du mois précédant la date de l'absorption à intervenir.

2.3. Les comptes annuels au 31 décembre 2011 de BELLIARD 21 ont été approuvés par son assemblée générale du 31 mai 2012.

Conformément à l'article 727 du Code des sociétés, les comptes de BELLIARD 21 pour la période comprise entre le 1^{er} janvier 2012 et la date de l'absorption à intervenir seront établis par le conseil d'administration de BELLIARD 21 et seront soumis à l'approbation de la prochaine assemblée générale ordinaire de HIB.

3. DROITS ASSURÉS PAR LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ A ABSORBER QUI ONT DES DROITS SPÉCIAUX ET AUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE DES ACTIONS OU LES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD (ARTICLE 719, ALINÉA 2, 3° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Le capital social de la société à absorber est représenté par six cent vingt actions nominatives (620) sans mention de valeur nominale. Toutes ces actions seront détenues par HIB lors de l'absorption et seront dès lors annulées.

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

Il n'existe pas de porteurs de titres de la société à absorber, autres que des actions.

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

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

III. PRÉCISIONS QUANT AU PATRIMOINE DE LA SOCIÉTÉ A ABSORBER

La situation comptable au 30 juin 2012 de la société à absorber se présente comme suit :

BELLIARD 21		PRO-FORMA 30/06/2012
ACTIF		
Immobilisations incorporelles		
Immobilisations corporelles	12.142.557,96	
<i>Terrains et constructions</i>	12.142.557,96	
<i>Terrains</i>	3.675.047,41	
<i>Constructions</i>	8.467.510,55	
Stocks et commandes en cours d'exécution	-	
Créances à plus d'un an	-	
Créances à un an au plus	69.444,57	
<i>Créances commerciales</i>	63.605,00	
<i>Autres créances</i>	5.839,57	
Valeurs disponibles	47.894,61	
Comptes de régularisation	0,00	
TOTAL ACTIF	12.259.897,14	
PASSIF		
Fonds Propres	-702.723,30	
<i>Capital</i>	62.000,00	
<i>Résultat reporté 2011</i>	-581.371,60	
<i>Résultat reporté 2012</i>	-183.351,70	
Provisions	-	
Dettes à plus d'un an	-	
Dettes à un an au plus	12.962.620,44	
<i>Dettes fournisseurs</i>	146.103,29	
<i>Factures à recevoir</i>	1.181.210,00	
<i>Autres dettes</i>	11.635.307,15	
Comptes de régularisation	-	
TOTAL PASSIF	12.259.897,14	

IV. RAPPORT D'ÉCHANGE ET IMPACT SUR LA NET ASSET VALUE ET SUR LE BENEFICE PAR ACTION

L'intégralité des actifs et passifs de BELLIARD 21 sera transférée à HIB.

Etant donné que les 620 actions représentant le capital de BELLIARD 21 seront toutes détenues par HIB, aucune action ne sera émise par HIB en échange de ses actions en application de l'article 726 du Code des sociétés.

Les 620 actions BELLIARD 21 qui seront détenues par HIB seront annulées.

Il n'y a donc pas lieu de déterminer un rapport d'échange.

Aucune nouvelle action HIB n'étant émise, il n'y aura pas non plus d'impact de l'absorption envisagée sur la net asset value (NAV) des actions HIB, ni sur le bénéfice par action à distribuer.

408

V. 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, 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 par. 1er, al. 1er du Code des impôts sur les revenus.

La fusion par absorption à intervenir sera réalisée sous le bénéfice de l'exonération visée à l'article 117, par. 1^{er} du Code des droits d'enregistrement.

La fusion par absorption à intervenir bénéficie du régime d'exonération de la TVA visée par les articles 11 et 18§3 du Code TVA.

VI. DROIT DES SOCIÉTÉS : ABSENCE DE CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DE HIB SAUF DEMANDE D'ACTIONNAIRES REPRÉSENTANT AU MOINS 5% DU CAPITAL SOUSCRIT

1. Conformément aux articles 719, al. 2 et 720 du Code des sociétés, tout actionnaire pourra prendre connaissance au siège social d'HIB et/ou télécharger et imprimer sur le site de HIB www.homeinvestbelgium.be les documents suivants :

- le présent projet de fusion,
- les comptes annuels des trois derniers exercices des sociétés HIB ET BELLIARD 21,
- les rapports des administrateurs et des commissaires des trois derniers exercices des sociétés HIB ET BELLIARD 21 ;
- un état comptable arrêté au 30 juin 2012 de la société BELLIARD 21.

2. Conformément à l'article 722, §6 du Code des sociétés, l'approbation de la fusion par absorption par l'assemblée générale d'HIB ne sera pas requise sauf si un ou plusieurs actionnaires d'HIB détenant ensemble des actions représentant au moins 5% du capital souscrit demande, au plus tard dans les six semaines du dépôt du présent projet de fusion, la convocation d'une assemblée générale de HIB appelée à se prononcer sur le projet de fusion.

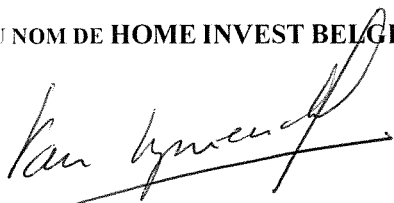
En conséquence, la fusion par absorption interviendra au plus tôt six semaines après le dépôt du présent projet de fusion au greffe du Tribunal de commerce de Bruxelles, par décisions concordantes, d'une part, du conseil d'administration de HIB (sauf demande au plus tard dans les six semaines du dépôt du présent projet de fusion, d'une assemblée générale extraordinaire par des actionnaires représentant au moins 5% du capital souscrit, auquel cas la décision sera prise par l'assemblée générale des actionnaires de HIB délibérant aux conditions de quorum et de majorité visées à l'article 722, §1^{er} du Code des sociétés) et, d'autre part, de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de BELLIARD 21 délibérant aux conditions de quorum et de majorité visées à l'article 722, §1^{er} du Code des Sociétés.

VII. MENTIONS COMPLÉMENTAIRES

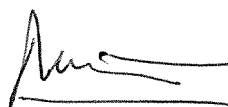
Les sociétés donnent pouvoirs à Me Benoît Nibelle dont les bureaux sont établis à 1170 Bruxelles, chaussée de la Hulpe n°150, avec pouvoir de subdélégation, en vue d'effectuer le dépôt du présent projet de fusion au greffe du tribunal de commerce de Bruxelles, ainsi que la publication aux Annexes du Moniteur belge d'une mention de ce dépôt ou d'un extrait du projet de fusion, conformément aux articles 74 et 75, dernier alinéa, du Code des sociétés, laquelle comportera un lien hypertexte vers le site internet de HIB.

Fait à Bruxelles, le 22 août 2012, en quatre exemplaires, un pour chaque société et deux pour le greffe du tribunal de commerce compétent.

AU NOM DE HOME INVEST BELGIUM

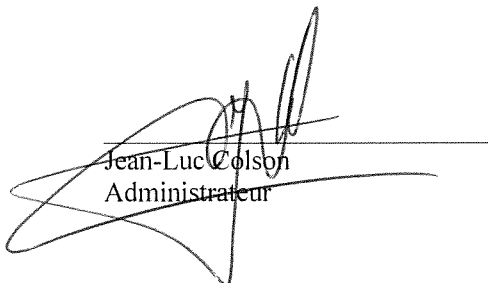


Guy Van Wymersch-Moons
Président du Conseil d'administration
Administrateur

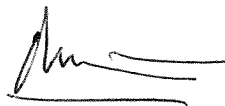


Xavier Mertens
Administrateur délégué

AU NOM DE BELLIARD 21



Jean-Luc Colson
Administrateur



Home Invest Belgium SA,
Administrateur,
Représentée par M. Xavier Mertens,
Représentant permanent