HOME INVEST BELGIUM
Société anonyme
Société immobilière réglementée
publique
Boulevard de la Woluwe 60 boite 4
1200 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles N° entreprise 0420.767.885 CHARLENT 53 LEASEHOLD Société privée à responsabilité limitée

Boulevard de la Woluwe 60 boite 4 1200 Bruxelles

> R.P.M. Bruxelles N° entreprise 0880.805.431

PROJET DE FUSION PAR ABSORPTION DE
LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE CHARLENT 53
LEASEHOLD PAR LA SOCIETE ANONYME HOME INVEST
BELGIUM, SOCIETE IMMOBILIERE REGLEMENTEE PUBLIQUE DE
DROIT BELGE,
ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 719
DU CODE DES SOCIETES

Le 13 octobre 2014, le Conseil d'administration de la société anonyme HOME INVEST BELGIUM, société immobilière réglementée publique de droit belge (ci-après dénommée « HIB » ou « la société absorbante ») et le collège de gestion de la société à responsabilité limitée CHARLENT 53 LEASEHOLD (ci-après dénommée « CHARLENT 53 LEASEHOLD » 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 CHARLENT 53 LEASEHOLD 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 CHARLENT 53 LEASEHOLD, 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 CHARLENT 53 LEASEHOLD.



## 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 privée à responsabilité limitée de droit belge « CHARLENT 53 LEASEHOLD », dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles, Boulevard de la Woluwe 60. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Bruxelles) sous le numéro 0880.805.431.

Cette société a été constituée le 18 avril 2006 par acte passé devant Me Louis-Philippe Marcelis, notaire de résidence à Bruxelles. L'acte de constitution a été publié aux annexes au Moniteur belge du 2 mai suivant sous le numéro 2006-05-02 / 0075254.

Les statuts de la société ont été modifiés une première fois le 22 juillet 2009 par acte passé devant Me Denis Deckers, notaire de résidence à Bruxelles, publié aux annexes au Moniteur belge le 3 septembre suivant sous le numéro 2009-09-03 et une dernière fois le 14 mai 2013 par acte passé devant Me Martin Desimpel, notaire de résidence à Bruxelles, publié aux annexes au Moniteur belge le 18 juin suivant sous le numéro 13091745.

Le capital social s'élève à quatre millions trois cent dix-huit mille trois cent cinquante-six euros euros (4.318.356,00 €) et est représenté par quatre millions trois cent dix-huit mille trois cent cinquante-six (4.318.356) parts sociales. 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 trois.

La société a pour objet d'effectuer tant en Belgique qu'à l'étranger, pour compte propre ou celui de tiers, toutes opérations immobilières au sens le plus large, à l'exception du courtage, en ce compris, la recherche, l'étude et la réalisation de projets immobiliers, tant en Belgique qu'à l'étranger:

Par projets immobiliers il faut entendre, sans que cette énonciation soit limitative, toutes opérations se rapportant à un bien immeuble, qu'il s'agisse:

- 1. d'achat, vente, échange d'immeubles, achat, constitution ou cession de droits réels immobiliers, mise en location et/ou prise en location de tous biens immeubles et droits réels immobiliers;
- 2. de construction, rénovation, transformation ou démolition d'un bien immobilier;
- 3. de tous montages financiers, commerciaux, promotionnels ou juridiques se rapportant à des biens immeubles ainsi qu'à des droits réels portant sur des biens immeubles.

Elle peut donc notamment acheter, vendre, donner, apporter ou prendre en location tous biens bâtis ou non, conférer ou accepter tous droits réels ou personnels portant



sur ces biens, les diviser par lots, accomplir toutes opérations de promotion, prester tout conseil et toute assistance technique en matière immobilière.

Elle peut prêter, accorder des crédits ou octroyer du financement à toute société qui lui est liée au sens du Code des sociétés.

Elle peut se porter caution ou fournir toute garantie ou autre sûreté, même hypothécaire, pour ses dettes ou celles des sociétés qui lui sont liées au sens du Code des sociétés.

Elle peut exercer tous mandats d'administrateur ou de gérant ou des fonctions équivalentes.

La société peut, dans le sens le plus large, poser tous actes, civils, commerciaux, industriels, financiers ou autres, qui se rattachent directement ou indirectement à son objet social ou qui sont de nature à en favoriser le développement, et peut dans ce cadre s'intéresser par tous modes à toutes entreprises ou sociétés. »

#### 1.2. LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE

a) La société absorbante est la société anonyme de droit belge HOME INVEST BELGIUM, société immobilière réglementée publique, 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 25 septembre 2014, suivant procès-verbal dressé par le notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire de résidence à Bruxelles, déposé pour publication aux annexes du Moniteur belge.

Le capital social de la société s'élève à septante-six millions neuf cent quarante-neuf mille deux cent nonante-quatre euros septante-cinq cents (€ 76.949.294,75-), et est représenté par trois millions cent soixante mille huit cent neuf (3.160.809) actions, sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 3.160.809.

Ce capital est intégralement libéré.

La société anonyme Home Invest Belgium a obtenu en date du 25 septembre 2014 le statut de «société réglementée immobilière publique» (en abrégé, SIRP), et est notamment assujettie aux dispositions de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées et à l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

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

- « 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°, 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 locationfinancement 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 bénéfices 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 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 quatre millions trois cent dix-huit mille trois cent cinquante-six (4.318.356) parts sociales de CHARLENT 53 LEASEHOLD.
- **2.2.** Les actifs et passifs de CHARLENT 53 LEASEHOLD 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 mai 2014 de CHARLENT 53 LEASEHOLD ont été approuvés par son actionnaire unique le 13 octobre 2014.

Conformément à l'article 727 du Code des sociétés, les comptes de CHARLENT 53 LEASEHOLD pour la période comprise entre le 1 juin 2014 et la date de l'absorption à intervenir seront établis par le collège de gestion de CHARLENT 53 LEASEHOLD 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 quatre millions trois cent dix-huit mille trois cent cinquante-six (4.318.356) parts sociales nominatives sans mention de valeur nominale. Toutes ces parts sociales 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 associés de la société à absorber.

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

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

Aucun avantage particulier ne sera accordé dans le cadre de la fusion ni aux gérants 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 31 mai 2014 de la société à absorber se présente comme suit :

		CHARLENT 53 LEASEHOLD	
		31/05/2014	
ACTIF			
Frais d'établissement			
Immobilisations incorporelles			-
Immobilisations corporelles			3 649 244,36
	Terrain	-	
	Constructions	3 649 244,36	
	Rénovations		
Immobilisations financières			
Stocks			
Créances			(=)
	Créances commerciales		
	Créance fiscale	-	
	Autres	2	
Placements de tres. et val disp	3		20 829,15
Comptes de régularisation			17 157,87
TOTAL ACTIF			3 687 231,38
PASSIF			
Fonds propres			-3 278 968,11
	Capital libéré	4 318 356,00	-415
	Plus-value de réévaluation		
	Réserve légale		
	Réserves immunisées		
	Réserves taxées	-	
	Bénéfice/perte reporté	-7 350 509,21	
	Bénéfice exercice	-246 814,90	
	Subsides		
Provisions			-
	Risques et charges		
	Impôts différés	_	
Dettes	impoto ameres		6 868 759,95
Dettes	Dettes actionnaires	6 729 183,78	3 000 .03,30
	Canon emph STARS FREEHOLD	84 000,00	
	Dettes fiscales (TVA)	01000,00	
	Fournisseurs	45 181,17	
	Autres dettes (garantie loc)	10 395,00	
Compte de régularisation	rida es dettes (garantie 10e)	10 333,00	97 439,54
TOTAL PASSIF			3 687 231,38

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

L'intégralité des actifs et passifs de CHARLENT 53 LEASEHOLD sera transférée à HIB.

Etant donné que les quatre millions trois cent dix-huit mille trois cent cinquante-six (4.318.356) parts sociales nominatives représentant le capital de CHARLENT 53 LEASEHOLD seront toutes détenues par HIB, aucune action ne sera émise par HIB en échange de ses parts sociales en application de l'article 726 du Code des sociétés.

Les quatre millions trois cent dix-huit mille trois cent cinquante-six (4.318.356) parts sociales CHARLENT 53 LEASEHOLD 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.

#### V. RÉGIME FISCAL DE LA FUSION

La fusion par absorption à intervenir sera régie par les articles 210, § 1er, 1°, 211, § 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 sous le bénéfice de l'exonération visée à l'article 117, par. 1<sup>er</sup> 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. <u>Droit des sociétés</u> : absence de convocation d'une assemblée générale <u>extraordinaire de HIB sauf demande d'actionnaires représentant au moins</u> 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 CHARLENT 53 LEASEHOLD,
  - les rapports des gérants/administrateurs et des commissaires des trois derniers exercices des sociétés HIB ET CHARLENT 53 LEASEHOLD.
- 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<sup>er</sup> du Code des sociétés) et, d'autre part, de l'assemblée générale extraordinaire des associés de CHARLENT 53 LEASEHOLD délibérant aux conditions de quorum et de majorité visées à l'article 722, §1<sup>er</sup> 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 13 octobre 2014, en quatre exemplaires, un pour chaque société et deux pour le greffe du tribunal de commerce compétent.

AU NOM DE HOME INVEST BELGIUM

Johan Van Overstraeten

Administrateur

Sophie Lambrighs

Administrateur délégué

AU NOM DE CHARLENT 53 LEASEHOLD

YLKATT SPRL

Représentée par son représentant permanent

Jean-Luc Colson

Gérant

Johan Van Overstraeten

Gérant