IMMOBILIERE MEYERS - HENNAU
Société anonyme

Boulevard de la Woluwe, 46
1200 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0454.216.257

HOME INVEST BELGIUM
Société anonyme – Société Immobilière Réglementée publique de droit belge
Boulevard de la Woluwe, 46
1200 Bruxelles

R.P.M. Bruxelles
N° entreprise 0420.767.885

PROJET DE FUSION ASSIMILEE A UNE FUSION PAR ABSORPTION ENTRE LA SOCIETE HOME INVEST BELGIUM ET LA SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE MEYERS-HENNAU ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 719 e.s. 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 IMMOBILIERE MEYERS - HENNAU (ci-après dénommée « IMMOBILIERE MH » ou « la société absorbée ») ont décidé de commun accord d'établir le présent projet de fusion conformément aux dispositions de l'article 719 e.s. du Code des sociétés.

I. DESCRIPTION DE LA FUSION PAR ABSORPTION

Il est envisagé qu'HOME INVEST BELGIUM absorbe IMMOBILIERE MH 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 IMMOBILIERE MH, de l'intégralité du patrimoine de cette société, activement et passivement, à HOME INVEST BELGIUM au moment de la date de décision de fusion.
HOME INVEST BELGIUM est titulaire de toutes les actions de IMMOBILIERE MH.

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 : IMMOBILIERE MH

a) La société absorbée est la société anonyme de droit belge IMMOBILIERE MH, dont le siège social est établi à 1200 Bruxelles (Woluwe-Saint-Lambert), 46 boulevard de la Woluwe. Elle est inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises (registre des personnes morales de Bruxelles) sous le numéro 0454.216.257.

Les statuts de la société ont été modifiés pour la dernière fois par acte passé le 22 décembre 2005 devant le Notaire Bernard Willockx, notaire à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 25 janvier 2006 sous le numéro 0021066.

Le capital social s'élève à 830.014,10 € et est représenté par 4.000 actions nominatives sans mention de valeur nominale.

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

« La société a pour objet d'effectuer toutes opérations immobilières, en ce compris l'achat, la vente, la mise en location, le leasing de tous immeubles, parties d'immeubles et terrains, lui appartenant.

La société a également pour objet la prestation de tous services à fournir aux entreprises, notamment en matière administrative, comptable, sociale, fiscale, financière ou économique. Elle peut constituer des garanties personnelles ou réelles au profit de tiers, personnes physiques ou morales, assumer l'étude et le développement des marchés commerciaux ou financiers, la recherche de partenaires, l'étude et la réalisation de fusions ou d'acquisition d'entreprises ou de sociétés, l'organisation et le financement, tant en Belgique qu'à l'étranger, de toutes entreprises commerciales, intervenir dans la gestion de ces entreprises, notamment en tant que membre du conseil d'administration.

La société peut réaliser son objet social pour son compte, en tous lieux, de toutes les manières et selon les modalités qui lui paraissent les mieux appropriées.

Elle peut faire, en Belgique et à l'étranger, d'une façon générale, toutes opérations commerciales ou civiles en relation quelconque avec son objet ou pouvant en faciliter la réalisation. Elle peut affecter tous placements en valeurs mobilières et s'intéresser par voie d'association, d'apport ou de fusion, de souscription, de participation, d'intervention financière ou autrement, dans toutes sociétés ou entreprises existantes ou à créer.

L'assemblée peut, en se conformant aux dispositions des articles 535 et 559 du Code des Sociétés, étendre et modifier l'objet social. »

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), 46 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 13 septembre 2017 devant le Notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire de résidence à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 21 novembre 2017 sous le numéro 17161973.

Le capital social de la société s'élève à la date de la redaction du projet de fusion à 88.949.294,75 € et est représenté par 3.299.858 actions, sans désignation de valeur nominale.

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

« <u>ARTICLE 3</u> – 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 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 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 ABSORBÉE SERONT CONSIDÉRÉES D'UN POINT DE VUE COMPTABLE COMME ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE (ART. 719, ALINÉA 2, 2° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

2.1. HOME INVEST BELGIUM détient le contrôle de IMMOBILIERE MH depuis le 3 octobre 2018.

Le patrimoine absorbé sera intégré dans les comptes sociaux de HOME INVEST BELGIUM, conformément aux normes IFRS en vigueur avec effet à la date du 1er juillet 2019.

2.2. La fusion par absorption se fera sur la base des comptes de IMMOBILIERE MH arrêtés au 30 juin 2019.

Conformément à l'article 727 du Code des sociétés, les comptes annuels de IMMOBILIERE MH pour la période comprise entre le 1er janvier 2019 et le 30 juin 2019 seront établis par le conseil d'administration de IMMOBILIERE MH 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'AUX PORTEURS DE TITRES AUTRES QUE LES ACTIONS, OU LES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD (ARTICLE 719, ALINÉA 2, 3° 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. La société absorbée n'est 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° 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 DE LA SOCIÉTÉ A ABSORBER

La société absorbée est propriétaire d'un complexe immobilier en cours de construction situé à Bruxelles (deuxième district) rue Meyers-Hennau, numéros 1 à 17, cadastré section D numéro 103/A/3 pour une superficie cadastrale de 32a 38ca.

Conformément à l'article 48 de la loi SIR, la juste valeur des actifs détenus par la SIRP et de ses filiales est évaluée par l'expert chaque fois que la SIRP procède à une opération assimilée à une fusion par absorption. L'évaluation ne peut pas remonter à une date antérieure à un mois avant l'opération concernée.

Toutefois, une nouvelle évaluation n'est pas nécessaire lorsque le dépôt d'une opération assimilée à une fusion par absorption intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation et pour autant que l'expert confirme la situation économique générale et l'état des actifs n'exige pas une nouvelle évaluation.

IV. RÉGIME FISCAL DE L'OPÉRATION ASSIMILÉE À UNE FUSION PAR ABSORPTION

L'opération assimilée à une 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 sera réalisée en neutralité 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

1. Le présent projet de fusion sera soumis à une assemblée générale extraordinaire des actionnaires de IMMOBILIERE MH 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 au moins 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 des actionnaires, 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 C.s.) et, d'autre part, de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de IMMOBILIERE MH qui délibérera conformément aux règles de quorum et de majorité spéciales prévues à l'article 722, §1 C.s.

VII. POUVOIRS

Les sociétés donnent pouvoir à Me Benoît Nibelle, avocat 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 10 septembre 2019 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 SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE MEYERS-HENNAU

Nom : Mr. Sven Janssens
Fonction : administrateur

Nom : Mr. Preben Bruggeman
Fonction : administrateur

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

Nom : Mr. Liévin Van Overstraeten
Fonction : administrateur

Nom : Mr. Johan Van Overstraeten
Fonction : administrateur