



Volet B

**Copie à publier aux annexes du Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe**



11046626

TRIBUNAL DE COMMERCE

16-03-2011

NIVELLES

TRIBUNAL DE COMMERCE

16-03-2011

NIVELLES

N° d'entreprise : 0427.401.794

Dénomination

(en entier) : **MASADA**

Forme juridique : SOCIETE ANONYME

Siège : ALLEE DU CHEVREUIL, 4 A 1410 WATERLOO

Objet de l'acte : SCISSION PARTIELLE PAR VOIE D'ABSORPTION D'UNE PARTIE DU PATRIMOINE PAR LA SOCIETE D'INVESTISSEMENT A CAPITAL FIXE EN IMMOBILIER DE DROIT BELGE (SICAFI) HOME INVEST BELGIUM EXISTANT SOUS FORME D'UNE SOCIETE ANONYME - MODIFICATION DES STATUTS - POUVOIRS D'EXECUTION

Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société anonyme MASADA, ayant son siège social à Waterloo, allée du Chevreuil, 4, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE (0)427.401.794/RPM Nivelles (acte constitutif publié aux annexes au Moniteur belge du 9 octobre 1984 sous le numéro 81801) dressé par Maître Louis-Philippe Marcellis, notaire associé, de résidence à Bruxelles, le 31 janvier 2011, dont il résulte que les décisions suivantes ont notamment été prises :

Titre A

Scission partielle au sens des articles 677 et 728 du Code des sociétés, par voie d'absorption d'une partie du patrimoine (activement et passivement) de la présente société par la Société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge (SICAFI) HOME INVEST BELGIUM existant sous forme d'une société anonyme.

1. Formalités préalables - Déclarations.

L'assemblée constate unanimement que toutes les formalités préalables à la validité de ses résolutions ultérieures ont été remplies ; que les documents ont été communiqués et les informations requises ont été diffusées, dans le respect des dispositions légales prévues par l'article 728 du Code des sociétés, à savoir :

1.1. Le projet de scission établi conformément aux articles 677 et 728 du Code des sociétés par le conseil d'administration de la présente société et par le conseil d'administration de la société absorbante, étant la société d'Investissement à Capital Fixe en Immobilier de droit belge (SICAFI) HOME INVEST BELGIUM, existant sous forme d'une société anonyme, ayant son siège social à Woluwé-Saint-Lambert (B-1200 Bruxelles), boulevard de la Woluwe, 60, inscrite à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro d'entreprise TVA BE (0)420.767.885/RPM Bruxelles, (en français et en néerlandais), en date du 30 novembre 2010, déposé dans les dossiers respectifs desdites sociétés auprès du greffe du tribunal de commerce de Bruxelles et Nivelles, en date du 1er décembre 2010.

L'accomplissement de cette formalité a fait l'objet de publications par mention aux annexes au Moniteur belge du 14 décembre suivant, sous le numéro 10181083 en ce qui concerne la société scindée partiellement, et du 10 décembre 2010, sous le numéro 10179208, en ce qui concerne la société reprenneuse HOME INVEST BELGIUM.

L'assemblée dispense à l'unanimité le Président de donner lecture du projet de scission partielle, dont les actionnaires, représentés comme dit est, reconnaissent avoir parfaite connaissance.

1.2. L'état comptable de la société à scinder partiellement MASADA, arrêté au trente septembre deux mille dix, le projet de scission partielle étant postérieur de six mois à la fin de l'exercice auxquels se rapportent les derniers comptes annuels de la présente société et de la société absorbante. Un exemplaire dudit état comptable demeure ci-annexé.

1.3. Le rapport spécial du conseil d'administration de la présente société absorbante établi conformément à l'article 730 du Code des sociétés.

Un exemplaire de ce rapport demeure ci-annexé.

1.4. Le rapport du réviseur d'entreprise désigné par le conseil d'administration de la présente société établi conformément à l'article 731 du Code des sociétés.

Le rapport dudit réviseur d'entreprise étant Monsieur Michel WERA, réviseur d'entreprises, à B-3071 Kortenberg, Leuvensesteenweg, 777, conclut dans les termes ci-dessous littéralement reproduits, à savoir :

"CONCLUSION

L'opération proposée consiste en un apport en nature dans le contexte d'une scission partielle des éléments d'actifs et de quelques passifs liés aux droits réels sur un Portefeuille immobilier de la S.A. MASADA au :

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 28/03/2011 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du **Volet B** : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature

bénéfice de la S.A. HOME IN-VEST BELGIUM. Les actions à émettre comme rémunération seront directement remises aux actionnaires de la S.A. MASADA.

Le mode d'évaluation de l'apport en nature arrêté par les parties, soit la valeur intrinsèque du patrimoine scindé au 30 septembre 2010 en tenant compte de la valeur d'investissement frais d'acquisition inclus, est justifié par les principes de l'économie d'entreprise et conduit à des valeurs d'apport qui correspondent au moins au nombre et au pair comptable des actions à émettre en contrepartie. La valeur intrinsèque a été déterminée en tenant compte de l'expertise de l'expert immobilier en date du 25 novembre 2010, sous réserve d'une valorisation du Portefeuille Immobilier au 31 décembre 2010, conformément à l'article 59 de l'Arrêté Royal du 10 avril 1995 relatif aux sifas immobilières. Le cas échéant, il sera tenu compte de l'impact possible de cette valorisation lors de la détermination finale du rapport d'échange proposé dans le cadre du projet sous-jacent.

La valeur retenue d'une action de la S.A. HOME INVEST BELGIUM est établie conventionnellement à EUR 59,7250, en tenant compte du cours de bourse moyen des 30 dernières séances de cotation de l'action Home Invest Belgium, soit jusqu'au 29 novembre 2010 compris.

Le rapport de répartition résultant de cette opération est 102.792 actions S.A. HOME INVEST BELGIUM pour 8.750 actions S.A. MASADA.

Étant donné qu'il y a deux actionnaires qui détiennent chacun 50% des actions MASADA le rapport d'échange ne posera pas des problèmes.

Conformément aux Normes internationales d'information financière telles qu'adoptées dans l'Union européenne, les actifs et passifs apportés seront comptabilisés au coût historique.

Sur base des différentes procédures de contrôle effectuées conformément aux normes édictées par l'Institut des Réviseurs d'Entreprises, applicables en cas de scission partielle, nous sommes d'avis que:

- le projet de scission partielle établi par le Conseil d'Administration le 30 novembre 2010 et déposé le 1 décembre 2010 est conforme au prescrit de l'article 743 du Code des sociétés;

- étant donné les termes de l'opération, et plus particulièrement le fait que l'actionariat de la SA MASADA se compose de deux actionnaires possédant, chacun, 4.375 actions et que 102.792 actions nouvelles à émettre de la SA HOME INVEST BELGIUM seront attribuées aux actionnaires de la SA MASADA à l'occasion de la scission des actifs et de quelques passifs relatifs aux droits réels sur un Portefeuille immobilier de la SA MASADA, et que ces actions seront attribuées aux mêmes actionnaires, la méthode utilisée pour déterminer le rapport d'échange est appropriée en l'espèce, de sorte que, à notre avis, le rapport de répartition est pertinent et raisonnable.

Nous le croyons enfin utile de rappeler que notre mission ne consiste pas à nous prononcer sur le caractère légitime et équitable de l'opération.

Kortenbergh, le 14 décembre 2010

Michel Wera

Reviser d'entreprises »

Un exemplaire de ce rapport demeurera ci-annexé.

1.5. Les autres documents suivants : Les comptes annuels des trois derniers exercices comptables de la présente société à scinder partiellement MASADA et de la société absorbante HOME INVEST BELGIUM, les rapports de gestion de MASADA et HOME INVEST BELGIUM, les rapports du commissaire de HOME INVEST BELGIUM, relatifs aux comptes annuels des trois derniers exercices comptables, les rapports périodiques (semestriels) de HOME INVEST BELGIUM, ainsi que les situations comptables des sociétés MASA-DA et HOME INVEST BELGIUM toutes deux arrêtées à la date du 30 septembre 2010.

1.6. Information des actionnaires en vertu de l'article 732 du Code des sociétés.

Au nom du conseil d'administration, Monsieur Serge VAN OVERTVELDT, prénommé, informe l'assemblée, conformément à l'article 732 du Code des sociétés, de l'absence de modification importante du patrimoine de la société depuis l'établissement du projet de scission.

Toutefois, le conseil d'administration informe l'assemblée générale que le conseil d'administration de HOME INVEST BELGIUM l'a informé de ce que :

- il a relevé une erreur matérielle dans l'annexe 1 « Bilan audité du Patrimoine Scindé de Masada au 30 septembre 2010 » jointe au rapport spécial du conseil d'administration de HOME INVEST BELGIUM établi conformément à l'article 730 du Code des sociétés, à savoir qu'à la suite d'une erreur de manipulation une version inexacte dudit Bilan audité a été jointe à ce rapport. En effet, l'annexe jointe audit rapport spécial ne reprend pas les lignes « Garage Roosevelt 24.000 » et « Afschrijving garage Roosevelt -3.888 » comme faisant partie du patrimoine transféré, le total des actifs scindés se montait dès lors à EUR 4.263.657,32 au lieu de EUR 4.283.769,32. Le Conseil d'administration de HOME INVEST BELGIUM a par contre précisé que l'annexe « Bilan audité du Patrimoine Scindé de Masada au 30 septembre 2010 » jointe au Projet de Scission déposé au greffe du Tribunal de Commerce en date du 1er décembre 2010, avec un total de EUR 4.283.769,32 pour les actifs du Patrimoine transféré est exacte.

- cette erreur matérielle n'aura pas d'impact sur le nombre d'actions nouvelles de HOME INVEST BELGIUM émises en rémunération du transfert et sur le montant de l'augmentation des fonds propres de HOME INVEST BELGIUM telles que communiquées dans le projet de scission et dans le rapport spécial du conseil d'administration; le conseil d'administration de HOME INVEST BELGIUM confirmant pour autant que de besoin que le nombre d'actions nouvelles de HOME IN-VEST BELGIUM et l'augmentation des fonds propres ont été calculés sur la base de l'annexe au projet de scission et au rapport spécial du conseil d'administration étant le "Bilan audité du Patrimoine Scindé de Masada au 30 septembre 2010" ;

En outre, le conseil d'administration informe l'assemblée générale que l'IBGE a octroyé à MASADA en date du 16 décembre 2010 les déclarations de conformité à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à

l'assainissement des sols pollués relatives au transfert par MASADA à HOME IN-VEST BELGIUM de l'immeuble sis chaussée de Charleroi 176 à 1060 Saint-Gilles et de l'immeuble sis avenue Georges Henri 464 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert qui à défaut d'obtention de ces déclarations de conformité étaient susceptibles d'être exclus du patrimoine transféré. En conséquence, le conseil d'administration confirme pour autant que de besoin à l'assemblée générale que la composition du patrimoine transféré sera celle mentionnée dans le projet de scission et dans le rapport spécial du conseil d'administration.

Les présentes observations valent rapport complémentaire par le conseil d'administration et actualisation des informations déjà communiquées.

2. Contrôle de légalité.

Le notaire instrumentant, en application de l'article 737 du Code des sociétés, certifie avoir vérifié et donc attester l'existence et la légalité, tant interne qu'externe, des actes et formalités incombant à la présente société à l'occasion de l'opération visée aux présentes.

3. Scission partielle.

L'assemblée décide d'approuver la scission partielle de la présente société, sans que celle-ci cesse d'exister et par conséquent sans dissolution, telle que décrite dans le projet de scission dont question ci-dessus, par voie d'absorption par la société anonyme HOME INVEST BELGIUM, entraînant transfert d'une partie de son patrimoine actif (à savoir exclusivement les biens immeubles identifiés dans le projet de scission et le rapport du conseil d'administration, et les biens meubles ou valeurs mobilières et contrats qui en sont l'accessoire) et passif (exclusivement les éléments des fonds propres qui s'y rapportent, ainsi que les dettes transférées, tels que décrits à l'article 1.4. « Description et indication précise des éléments d'actifs et passifs qui font partie du Patrimoine Scindé qui est transféré par MASADA à HOME INVEST BELGIUM » du projet de scission partielle, étant entendu que tout élément de passif non expressément décrit dans cette annexe n'est pas transféré), ci-dessous « le Patrimoine transféré », aux conditions ci-dessous exprimées, au profit de la société anonyme HOME INVEST BELGIUM, étant précisé que :

3.1. chaque élément d'actif faisant partie du Patrimoine transféré sera repris dans la comptabilité de la société absorbante HOME INVEST BELGIUM à sa valeur d'acquisition, telle que reprise dans le projet de scission partielle sous le point 5.4 b) tandis que les dettes seront transférées conformément aux dispositions du point 5.4 c) dudit projet, à la date de la scission partielle, et non en neutralité comptable, conformément aux normes IFRS applicables à HOME INVEST BELGIUM, la scission partielle n'étant pas traitée en neutralité comptable dans le chef de MASADA, notamment parce qu'il ne s'agit pas d'une réorganisation interne et parce que la scission partielle n'est pas réalisée sous le régime de neutralité au point de vue de l'impôt des sociétés.

3.2. du point de vue comptable, la scission partielle interviendra sans rétroactivité et, en conséquence, les opérations de la présente société scindée partiellement se rapportant aux éléments d'actif et de passif transférés seront considérées comme accomplies pour le compte de la société bénéficiaire à dater de la scission partielle. Au niveau comptable les effets financiers de la présente scission partielle seront traités dans HOME INVEST BELGIUM conformément aux normes IFRS applicables.

3.3. le transfert des éléments actif et passif du patrimoine transféré de la présente société MASADA se rapportant aux biens immeubles identifiés dans le projet de scission et le rapport du conseil d'administration, et les biens meubles ou valeurs mobilières et contrats qui en sont l'accessoire, ainsi qu'aux éléments des fonds propres qui s'y rapportent interviendra suivant la description prévue dans le projet de scission.

3.4. la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM reprendra dans sa comptabilité, chacun des éléments actifs et passifs, droits et engagements de la société à scinder partiellement qui lui seront attribués en fonction des règles décrites dans le projet de scission.

3.5. en vue d'éliminer toute contestation éventuelle, tout élément actif et passif, corporel et incorporel, du patrimoine de la présente société à scinder partiellement MASADA, non connu ou non explicitement décrit, sera censé conservé par la présente société scindée, de même que tous les droits et engagements hors bilan de la présente société, et ce, à l'entière décharge de la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM et sans recours contre elle.

Enfin, conformément à l'article 686 du Code des Sociétés, la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM demeurera solidairement tenue des dettes certaines et exigibles de la présente société scindée partiellement au jour de la publication aux annexes au Moniteur belge des actes constatant la décision de participation à l'opération de scission partielle. Cette responsabilité est limitée à l'actif net transféré à ladite société.

Vote : Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

4. Constatations complémentaires.

L'assemblée constate et requiert le notaire soussigné d'acter, conformément à :

4.1. l'article 738 du Code des sociétés : vu le caractère idoine de l'objet social des deux sociétés participant à la scission partielle, il n'y a pas lieu de modifier l'objet social de la présente société, par contre les modifications suivantes des statuts sont envisagées :

a) Modification de l'article 2 afin d'adapter l'adresse du siège social de la société.

b) Modification de l'article 5 afin d'adapter la situation du capital et d'adopter l'euro comme monnaie d'expression du capital.

c) Modification de l'article 7 relatif à la nature des actions.

d) De manière générale, mise en concordance des statuts avec le Code des Sociétés.

4.2. au point 8° de l'article 728 du Code des sociétés et au projet de scission partielle, qu'aucun avantage particulier n'est attribué aux membres des organes d'administration de la présente société MASADA à scinder partiellement.

5. Transfert.

L'assemblée requiert les notaires soussignés d'acter que l'approbation de la scission partielle aura pour effet d'entraîner le transfert par la société MASADA à la société bénéficiaire, étant la société anonyme HOME INVEST BELGIUM, d'une partie de son patrimoine actif (à savoir exclusivement les biens immeubles identifiés dans le projet de scission et le rapport du conseil d'administration, et les biens meubles ou valeurs mobilières et contrats qui en sont l'accessoire) et passif (exclusive-ment les éléments des fonds propres qui s'y rapportent, ainsi que les dettes transférées, tels que décrits à l'article 1.4. « Description et indication précise des éléments d'actifs et passifs qui font partie du Patrimoine Scindé qui est transféré par MASADA à HOME INVEST BELGIUM » du projet de scission partielle, étant entendu que tout élément de passif non expressément décrit dans cette annexe n'est pas transféré), ci-dessous « le Patrimoine transféré »

5.1. Description du Patrimoine transféré par la présente société à scinder partiellement MASADA.

A. Description sommaire du Patrimoine transféré

Le Patrimoine transféré se compose des éléments suivants

• des éléments d'actif, à savoir :

le Patrimoine Immobilier suivant :

1) l'immeuble sis avenue Air Marshal Coningham 6A à 1000 Bruxelles, cadastré section R, n°424 R 2, comprenant 7 appartements,

2) l'immeuble sis rue Stevin 67A à 1000 Bruxelles, cadastré section F, n°128 M 5, comprenant 3 appartements, 1 local commercial,

3) l'immeuble sis avenue Houba de Strooper 771 à 1020 Bruxelles, cadastré section A, n°3 H 47, comprenant 8 appartements, 2 locaux commerciaux et 1 appartement de concierge,

4) l'immeuble sis rue Soquet 44A à 1030 Schaerbeek, cadastré section B, n°399 F 16, comprenant 1 entrepôt,

5) l'immeuble sis rue Louis Hap 227 à 1040 Etterbeek, cadastré section B, n°172 X 4, comprenant 4 appartements,

6) l'immeuble sis avenue Bergmann 61 à 1050 Ixelles, cadastré section D, n°30 H 14, comprenant 5 appartements et 2 emplacements de parking,

7) dans un immeuble sis avenue d'Italie 28A à 1050 Ixelles, cadastré section D, n° 143 N, 1 appartement,

8) l'immeuble sis avenue des Abeilles 13A à 1050 Ixelles, cadastré section R, n°448 P, consistant en une maison d'habitation,

9) l'immeuble sis place Marie José 6 à 1050 Ixelles, cadastré section D, n°185 A 4, comprenant 2 emplacements de parking,

10) l'immeuble sis chaussée de Charleroi 176 à 1060 Saint-Gilles, cadastré section B, n°358 02 B 6, comprenant 1 rez-de-chaussée commercial, 2 appartements et 1 mansarde,

11) dans un immeuble sis rue de la Mélodie 36A à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, cadastré section C, n°289 D 2, 1 local commercial,

12) l'immeuble sis Dieweg 112A à 1180 Uccle, cadastré section E, n°46 M 5, comprenant 4 appartements et 1 commerce,

13) l'immeuble sis chaussée d'Alsemberg 1245-1247 à 1180 Uccle, cadastré section G, n° 414 N 4, comprenant 1 appartement et 1 local commercial,

14) l'immeuble sis avenue Van Goidtsnoven 23A, à 1180 Uccle cadastré section A, n°269 V 2, comprenant 3 appartements,

15) l'immeuble sis avenue de Floréal 180A à 1180 Uccle, cadastré section B, n°251 F 2, comprenant 7 appartements et 5 emplacements de parking,

16) l'immeuble sis rue Michel Verbeek 4A à 1410 Waterloo, cadastré section L, n°168, comprenant 2 appartements et 1 local commercial,

17) l'immeuble sis avenue Georges Henri 464 à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, cadastré section D, n° 158 Y 18, comprenant 3 appartements et 1 emplacement de parking,

18) l'immeuble sis rue Saint Roch 41 à 5560 Houyet, cadastré section C, n°50 A 2, comprenant 3 appartements,

19) dans un immeuble sis avenue Franklin Roosevelt 128 à 1050 Bruxelles, cadastré section R, n° 424 C 3, 5 emplacements de parking,

ainsi que les actifs de MASADA qui sont directement liés, au 30 septembre 2010, au Portefeuille Immobilier et tels que précisément décrits dans le bilan audité et clôturé au 30 septembre 2010 joint en annexe 1 au projet de scission partielle, tels qu'ajustés à la date de ce jour.

Le Portefeuille Immobilier est loué intégralement sous réserve d'un vide locatif inhérent à une rotation normale de locataires résidentiels.

• Des éléments de passif, à savoir :

Sont également transférés, les passifs liés au Portefeuille Immobilier, étant le capital à rembourser au 31 janvier 2011 à minuit, pour un total de deux millions quatre vingt mille trois cent vingt-sept euros quatre-vingt-neuf cents (€ 2.080.327,89-), des crédits bancaires suivants:

1) BNP Paribas Fortis numéro 245-4378956-81 (Avenue Floréal) pour huit cent six mille cent euros (€ 806.100,00-);

2) BNP Paribas Fortis numéro 245-5571664-77 (Avenue Bergmann) pour sept cent vingt-sept mille huit cent nonante-huit euros trente-trois cents (€ 727.898,33-);

3) BNP Paribas Fortis numéro 245-5571658-71 (Rue Saint Roch) pour deux cent soixante-sept mille trois cent six euros seize cents (€ 267.306,16-);

4) BNP Paribas Fortis numéro 245-4262729-60 (Chaus-sée d'Alseberg) pour vingt-deux mille trois cent dix-neuf euros dix-neuf cents (€ 22.319,19-) ;

5) BNP Paribas Fortis numéro 245-4426304-93 (Rue So-quet) pour six mille sept cent quatre euros vingt et un cents (€ 6.704,21-)

6) BNP Paribas Fortis numéro 245-4988486-63 (Rue de la Mélopée) pour deux cent cinquante mille euros (€ 250.000,00-),

tels que précisément décrits, avec toutefois leurs soldes au 30 septembre 2010, dans le bilan audité et clôturé au 30 sep-tembre 2010 joint en annexe 1 au projet de scission partielle, mais dont les soldes à la date de ce jour à minuit sont repris ci-dessus, pour tenir compte de la situation comptable de MASA-DA à la date de ce jour, étant la date effective de la scission partielle.

Le Portefeuille Immobilier décrit ci-dessus et le capital à rembourser au 31 janvier 2011 à minuit des crédits bancaires décrits ci-dessus sont dénommés ci-après ensemble « le Patri-moine transféré ».

L'expertise établie par Messieurs Benoît Forgeur et Phi-lippe Winssinger, agissant pour le compte de la société anonyme Winssinger & Associés pour MASADA en date du 25 novembre 2010 a fait apparaître que la valeur d'investissement (valeur de vente en bloc) de ces immeubles s'élève à huit millions quatre cent quatre vingt mille euros (€ 8.480.000,00-), droits d'enregistrement et frais inclus.

5.2.Patrimoine transféré.

Depuis la date d'établissement du projet de scis-sion partielle, soit depuis le 30 novembre 2010, la situation active et passive de la société scindée partiellement n'a pas enregistré de modifications significatives.

Le Patrimoine transféré est composé des éléments d'actif et de passif ci-avant décrits.

Les profits ou pertes de MASADA se rapportant au Pa-trimoine transféré sont à compter de ce jour, date de réalisation effective de la scission partielle, au bénéfice ou à la charge de HOME INVEST BELGIUM, étant entendu que les latences fiscales résultant de la scission resteront à la charge exclusive de MASADA ou de ses actionnaires, à l'exclusion des droits d'enregistrement sur les dettes transférées s'élevant à deux mil-lions quatre-vingt mille trois cent vingt-sept euros quatre-vingt-neuf cents (€ 2.080.327,89-), soit deux cent soixante mille qua-rante euros nonante neuf cents (€ 260.040,99), qui seront à char-ge de HOME INVEST BELGIUM.

5.3.Publicité particulière

Dans la partie du patrimoine transféré de la société scin-dée partiellement MASADA concernée par la scission partielle, se trouvent les biens immeubles ci-dessus énumérés, lesquels constituent tous des éléments soumis à publicité particulière (ar-ticle 683 du Code des sociétés).

Sans préjudice des termes et conditions de la convention de scission partielle et de ses annexes conclue le 30 novembre 2010 entre la société repreneuse HOME INVEST BELGIUM, les actionnaires de al société scindée partiellement et la société scindée partiellement qui en cas de contradiction primeront sur l'article 5.3 du présent acte, la description complète, l'origine de propriété, les conditions générales, les conditions spéciales et/ou servitudes contenues dans les titres de propriété desdits biens, ainsi que les renseignements d'urbanisme, les conditions d'occu-pation, la situation hypothécaire, l'état du sol et du sous-sol et les mutations intervenues dans les cinq ans précédant ce jour, s'y rapportant, sont repris dans un document intitulé « Description de la partie du patrimoine immobilier de la société MASADA à scinder partiellement transférée à HOME INVEST BELGIUM, qui après avoir été signé "ne varietur" demeurera ci-annexé pour faire partie intégrante du présent procès-verbal et qui sera également annexé à l'expédition à produire aux différents bureaux des hypothèques compétents.

Autres biens : nihil.

5.4.Etat du fonds de commerce.

ON OMET

5.5.Dispense d'inscription d'office.

ON OMET

5.6.Conditions générales du transfert.

Sans préjudice des termes et conditions de la convention de scission partielle et de ses annexes conclue le 30 novembre 2010 entre la société repreneuse, les actionnaires de la société scindée partiellement et la société scindée partielle-ment qui en cas de contradiction primeront sur l'article 5.6. du présent acte, le transfert du Patrimoine transféré intervient aux conditions suivantes :

5.6.1. La société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM aura à compter de la date de réalisation effective et de prise d'effet de la scission partielle, la propriété de tous les éléments corporels et incorporels composant la partie de patrimoine qui lui est transférée composée des éléments d'actif (à savoir exclusivement les biens immeubles ci-avant décrits, des biens meubles ou valeurs mobilières et contrats qui en sont l'accessoire) et passif (les éléments des fonds propres qui s'y rapportent et les dettes pour un montant de deux millions quatre-vingt mille trois cent vingt-sept euros quatre-vingt-neuf cents (€ 2.080.327,89-) énumérées dans le projet de scission) de la société scindée partiellement, et viendra dès lors à tous les droits, contrats, créances et dettes relatifs aux éléments qui lui seront transférés par la présente société scindée partiellement, sans qu'il puisse en résulter de novation.

La société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM en aura la jouissance et les risques à compter de la date de la prise d'effets de la scission partielle, et supportera tous les impôts, contributions, taxes, primes d'assuran-ces et de façon générale toutes charges généralement quelconques, ordinaires et extraor-dinaires, grevant ou susceptibles de grever les biens transférés et qui sont inhérentes à leur propriété et leur jouissance.

La société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM viendra en outre le cas échéant aux droits et obligations de la société scindée partiellement en matière de taxe sur la valeur ajoutée, relativement au Patrimoine

transféré, à compter de la date de réalisation effective de la scission partielle et de la date de prise d'effets de la présente scission partielle.

5.6.2. La société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM ac-quittera le cas échéant en lieu et place de la société scindée par-tiellement tout le passif se rapportant au Patrimoine transféré, à compter de la date de réalisation effective de la scission partielle et de la date de prise d'effets de la présente scission partielle, étant expressément entendu qu'il n'y a en principe pas d'autres dettes transférées par la société MASADA, que les dettes pour un montant de deux millions quatre-vingt mille trois cent vingt-sept euros quatre-vingt-neuf cents (€ 2.080.327,89-) énumérées dans le projet de scission.

5.6.3. Les sûretés réelles et personnelles, légales ou convention-nelles qui sont l'accessoire de dettes transférées ne seront pas affectées par le transfert partiel du patrimoine transféré de la société scindée partiellement dans le cadre de sa scission partielle.

La société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM sera donc à raison et dans la mesure de ce qu'elle recueillera, subro-gée sans qu'il puisse en résulter novation, dans tous les droits, tant réels que personnels de la société scindée sur tous biens et contre tous débiteurs généralement quelconques.

5.6.4. La société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM de-vra exécuter tous marchés, conventions et engagements quel-conques de la présente société scindée partiellement relativement aux éléments qui lui seront transférés, tels que ces contrats et engagements existeront à la date de ce jour étant la date de réalisation effective et de prise d'effets de la présente scission partielle.

5.6.5. Les litiges et actions généralement quelconques, judiciai-res ou non, tant en demandant qu'en défendant se rapportant aux biens transférés à la société bénéficiaire HOME INVEST BEL-GIUM, seront suivis par elle, de sorte qu'elle en tirera profit ou en supportera les suites à la pleine et entière décharge de la so-cié-té scindée partiellement et sans recours contre elle, et ce bien entendu, réciproquement pour ce qui concerne les éléments de patrimoine maintenus dans cette dernière société.

5.6.6. Le transfert comprendra les archives et documents comp-tables afférents aux éléments transférés de la société scindée, à charge pour la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM de les conserver.

5.6.7. Le transfert comprendra d'une manière générale :

a) tous les droits, permis (notamment les permis d'urbanisme et les éventuels permis socio-économiques) et auto-risations (notamment toutes les autorisations nécessaires à l'exploitation des biens immobiliers transférés), créances, actions judiciaires et extra-judiciaires, recours administratifs, garanties personnelles et celles dont bénéficie ou est titulaire pour quelque cause que ce soit, relativement aux éléments transférés de la société scindée, la société scindée partiellement à l'égard de tout tiers, y compris les Administrations publiques;

b) la charge, à dater de la prise d'effets de la scission par-tielle, des éléments de passif transférés par la société scindée partiellement ainsi que l'exécution de toutes les obligations de la société scindée s'y rapportant.

5.6.8. Sans préjudice aux droits et obligations qui seront transférés à la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM, la société scindée partiellement conservera comme de droit à ses profit et charge exclusifs tous éléments actifs et passifs se rap-portant à la partie de son patrimoine non expressément transférée à la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM, sans intervention de celle-ci ni recours contre elle.

5.6.9. Tous les frais, impôts et charges quelconques résultant de la partie du patrimoine qui sera transférée à la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM seront à sa charge à la date de la prise d'effets de la présente scission partielle, en ce compris les frais, droits et charges dûs à l'occasion de la rédaction du pré-sent procès-verbal.

Par contre l'exit tax qui sera due à l'occasion de la scission partielle et/ou du transfert des biens immobiliers ci-dessus décrits sera supportée exclusivement par la société scindée par-tiellement, le précompte mobilier sur le boni de liquidation étant à charge des actionnaires de la société scindée partiellement MASADA.

6. Rémunération du transfert.

L'assemblée décide à l'unanimité des voix qu'en rémunération du transfert du Patrimoine transféré tel que défini ci-avant, par voie de scission partielle de la présente société ano-nyme MASADA, il sera émis et attribué cent deux mille sept cent nonante-deux (102.792) actions nouvelles de la société HOME INVEST BELGIUM, intégralement libérées, directe-ment aux actionnaires de la présente société avec participation aux résultats de HOME INVEST BELGIUM, à compter de la date de leur émission,

étant précisé que :

- ce nombre d'actions a été déterminé en divisant la valeur du Patrimoine transféré, soit un montant de six millions cent trente neuf mille deux cent cinquante quatre euros et douze euros cents (€ 6.139.254,12), par la moyenne des cours de bourse des 30 dernières séances de cotation de l'action HOME INVEST BELGIUM (cours de clôture), avant la signature du projet de scission partielle le 30 novembre 2010, soit cinquante neuf euros virgule sep-tante deux euros cents (€ 59,7246).

- l'expertise par la SA Winssinger & Associés en date du 31 décembre 2010 des actifs immobiliers du patrimoine de la société anonyme HOME INVEST BELGIUM, n'a pas eu d'impact sur l'évaluation de la valeur du patri-moine transféré, et par voie de conséquence n'a pas eu d'impact sur la détermination finale du rapport d'échange proposé ci-avant, ni sur le nombre d'actions à émettre par HOME INVEST BELGIUM dans le cadre de la scission partielle envisagée.

Enfin, la scission partielle de la société MASADA ne donnera pas lieu à l'attribution de soulte en espèces ou autre-ment.

Ces actions nouvelles seront toutes attribuées entièrement libérées directement aux actionnaires de la présente société à scinder partiellement, dans l'exacte proportion des actions détenues par eux dans le capital de la présente société.

7. Modalités de remise des actions de la société bénéfi-ciaire.

Les actions de la présente société à scinder partiellement sont des actions au porteur. Par contre, les actions nouvelles qui seront émises par la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM seront des actions nominatives.

Les actions nouvelles qui seront émises par la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM seront attribuées directement aux actionnaires de la présente société à scinder partiellement comme suit : Un administrateur de HOME INVEST BELGIUM inscrira dans le registre des actionnaires de la société les données suivantes, après vérification et justification de la propriété des titres de la présente société MASADA, dans le chef de chacun de ses actionnaires :

- l'identité des actionnaires de MASADA ; et
- le nombre d'actions auquel les actionnaires de MASADA ont droit.

Ces inscriptions seront signées par un administrateur de HOME INVEST BELGIUM, ainsi que, s'ils le souhaitent, par l'actionnaire ou par son mandataire.

Vote : Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix.

8. Constatation de l'affectation comptable résultant de la scission partielle.

L'assemblée, constate et requiert les notaires soussignés d'acter que, dès que la scission partielle de la présente société MASADA sera devenue effective et définitive, c'est-à-dire lorsque les décisions concordantes auront été prises par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM et que le procès-verbal actant ces décisions aura été signé, la scission partielle de la présente société MASADA, se traduira notamment en comptabilité, par :

a) une réduction du capital à concurrence de la somme de cent vingt-deux mille sept cent huit euros nonante et un cents (€ 122.708,91-), sans annulation d'actions, correspondant au montant transféré au compte « capital » de la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM.

et ;

b) une diminution des bénéfices reportés à concurrence d'un montant de un million neuf cent soixante-sept mille trois cent trente-sept euros quatre-vingt-neuf euros cents (€ 1.967.337,89), correspondant au montant transféré aux réserves de la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM, sous réserve de la déduction d'un montant de deux cent soixante mille quarante euros nonante-neuf euros cents (€ 260.040,99) correspondant aux droits d'enregistrement sur les dettes transférées.

L'assemblée prend acte de la modification des autres postes du bilan, telle que résultant de la scission partielle décidée aux termes du présent procès-verbal.

9. Prise d'effet.

L'assemblée décide que les résolutions prises sur les propositions qui précèdent ne sortiront leurs effets que lorsque les décisions concordantes auront été prises par l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM et que le procès-verbal actant ces décisions aura été signé.

Titre B

Modifications des statuts.

L'assemblée décide d'apporter aux statuts les modifications suivantes :

Sous réserve de la réalisation effective de la scission partielle qui fait l'objet du titre A de l'ordre du jour, l'assemblée décide de modifier les statuts comme suit :

a) Article 2 : remplacer le texte de cet article, afin de l'adapter à l'adresse actuelle du siège social de la société (décision prise par le conseil d'administration, publiée aux annexes au Moniteur Belge sous le numéro 19960725/000078) par le texte suivant :

« Le siège social est établi à 1410 Waterloo, allée du Chevreuil 4, arrondissement judiciaire de Nivelles.

Il peut être transféré en tout autre lieu en Belgique par décision du conseil d'administration.

Tout transfert du siège social sera publié aux annexes au Moniteur belge par les soins du conseil d'administration.

La société peut établir, par décision du conseil d'administration et dans le respect des dispositions légales en matière d'emploi des langues en Belgique, des sièges administratifs ou d'exploitation, des filiales, des succursales et des agences en Belgique et à l'étranger»

b) Article 5 : remplacer le texte de cet article par le texte suivant afin de notamment adopter l'euro comme monnaie d'expression et de le mettre en concordance avec la nouvelle situation du capital social à l'issue de cette opération de scission partielle, à savoir :

« CAPITAL SOUSCRIT

Le capital social souscrit et libéré est fixé à la somme de nonante-quatre mille cent nonante-sept euros nonante-deux cents (€ 94.197,92-) et est représenté par huit mille sept cent cinquante actions sans désignation de valeur nominale, conférant les mêmes droits et avantages, représentant chacune une fraction identique du capital, et numérotées de 1 à 8.750.

CAPITAL AUTORISE.

L'assemblée générale délibérant dans les conditions requises pour la modification des statuts et au vu d'un rapport motivé établi par le conseil d'administration, annoncé à l'ordre du jour, peut autoriser le conseil d'administration pendant une période de cinq ans à compter du jour fixé par la loi comme point de départ de ce délai, à augmenter le capital en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximal déterminé.

Cette autorisation peut être renouvelée une ou plusieurs fois pour une durée n'excédant pas cinq ans.

L'augmentation de capital décidée en vertu de cette autorisation pourra être effectuée par voie d'apport en espèces ou, dans les limites définies par la loi, par voie d'apport en nature ou encore, par incorporation - avec ou sans création de titres nouveaux - de réserves quelles qu'elles soient et/ou de primes d'émission.

Lorsqu'une augmentation de capital décidée par le conseil d'administration comporte une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, sera affecté de plein droit au compte indisponible intitulé "Primes d'émission", qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises par la loi pour la réduction du capital, sans préjudice du pouvoir du conseil d'administration prévu à l'alinéa qui précède d'incorporer tout ou partie de cette prime d'émission au capital. »

c) Article 7 : après que les deux actionnaires ici présents aient déclaré expressément et irrévocablement vouloir convertir leurs titres au porteur en titres nominatifs, ils décident de remplacer le texte de cet article par le texte suivant :

« Les actions sont nominatives. »

d) Article 10 : remplacer dans le texte de cet article les mots « par les lois coordonnées sur les sociétés commerciales » et « par l'article 34bis paragraphe trois des lois coordonnées sur les sociétés commerciales », par les mots « par les dispositions légales ».

e) Article 18 : remplacer dans le texte de cet article les mots « à l'article 64bis des lois coordonnées sur les sociétés commerciales » par les mots « aux dispositions légales ».

e) Article 19 : remplacer dans le texte de cet article, le mot « annuelle » par le mot « ordinaire ».

f) Article 21 : remplacer dans le texte de cet articles, les mots « les lois coordonnées sur les sociétés commerciales » « aux dispositions légales ».

Titre C.

Pouvoirs d'exécution.

L'assemblée décide de :

1) conférer les pouvoirs à chacun des administrateurs composant le conseil d'administration de la présente société à scinder partiellement, chacun avec faculté d'agir séparément et avec faculté de substitution, aux fins d'accomplir toutes formalités de modification, de transfert ou de radiation, rendues nécessaires suite à l'opération de scission partielle et plus généralement tous pouvoirs aux fins de poser tous actes nécessaires à la bonne fin de l'opération de scission partielle faisant l'objet du présent procès-verbal, et plus spécialement ceux de :

1.représenter la présente société à scinder partiellement à toutes opérations ultérieures requise par la scission, en particulier à son intervention dans le procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de la société bénéficiaire HOME INVEST BELGIUM.

2.recevoir et attribuer aux actionnaires, les actions nouvelles qui seront émises par la société anonyme HOME INVEST BELGIUM, en rémunération du transfert dont elle bénéficiera en raison de la présente scission partielle.

3.comparaître à tous actes authentiques rectificatifs ou complémentaires ayant pour objet, s'il devait y avoir lieu, de pallier à l'omission involontaire de certains éléments transférés, ou au contraire de rétablir dans le patrimoine de la présente société des éléments qui auraient été attribués par erreur à la société anonyme HOME INVEST BELGIUM.

4.effectuer toutes formalités de modification, d'inscription ou de transfert auprès de toutes autorités et administrations compétentes, en particulier, auprès du registre des personnes morales, du guichet d'entreprises, les pouvoirs nécessaires étant également conférés, en ce qui concerne ce dernier point, à chacun des administrateurs

5.conférer les pouvoirs aux notaires soussignés aux fins de procéder à la coordination des statuts de la présente société à scinder partiellement, pour tenir compte des décisions prises.

POUR EXTRAIT ANALYTIQUE CONFORME.

(signé) Louis-Philippe Marcelis

Déposé en même temps :

-expédition : (situation active et passive, rapport du conseil d'administration, rapport du réviser d'entreprises) ;-statuts coordonnés.