



Volet B

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



20056510

e,

Déposé / Reçu le

04 MAI 2020

au greffe du tribunal de l'entreprise
francophone de Bruxelles

N° d'entreprise : 0707 946 778

Nom

(en entier) : DE HAAN VAKANTIEHUIZEN

(en abrégé) :

Forme légale : Société Anonyme

Adresse complète du siège : Boulevard de la Woluwe 46, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

Objet de l'acte : Démission de deux administrateurs et cooptation de deux nouveaux administrateurs - dépôt du projet de scission

EXTRAIT DES RÉSOLUTIONS ÉCRITES ET UNANIMES DES ADMINISTRATEURS DU 30 MARS 2020

(i) Les administrateurs prennent acte de la démission de M. Gunther Gielen (administrateur de catégorie B) en tant qu'administrateur de la Société avec effet au 1 février 2020. Les administrateurs confirment avoir reçu la lettre de démission de M. Gunther Gielen.

Les administrateurs prennent acte de la démission de M. Johan Van Overstraeten (administrateur de catégorie A) en tant qu'administrateur de la Société avec effet au 3^e mars 2020. Les administrateurs confirment avoir reçu la lettre de démission de M. Johan Van Overstraeten.

Les administrateurs décident de coopter deux nouveaux administrateurs, c.à.d. Mme Siska De Pril (administrateur de catégorie B), de nationalité Belge, domicilié à 1370 Jodoigne, Rue de la Source 12B et la société à responsabilité limitée Okimono BV, représentée par son représentant permanent Monsieur Sven Janssens, (administrateur de catégorie A), de nationalité belge, domicilié à Benedenstraat 19, 1730 Asse, en tant qu'administrateurs de la société avec effet à ce jour. Sous réserve de confirmation par la prochaine assemblée générale, ils vont reprendre le mandat de leurs prédécesseurs, lequel prendra fin directement à la date prévue par les statuts pour l'approbation des comptes pour l'année financière se terminant le 31 décembre 2021. Les mandats seront non-rémunéré.

(ii) L'opération visée par les sociétés participantes est une scission par absorption conformément à l'article 12:59 du Code des Sociétés et des Associations (le "Code"), par laquelle les sociétés absorbantes, c.à.d. De Haan Invest SA, ayant son siège social à Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles (numéro d'entreprise 0705.951.944) et la Société reprennent chacun une part du patrimoine de Sunparks De Haan SA, ayant son siège social à Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles (numéro d'entreprise 0433.668.687) (la "Société Absorbée") suite à une dissolution sans liquidation de la Société Absorbée. Les administrateurs approuvent le projet de scission tel qu'annexé au présent procès-verbal.

Les administrateurs approuvent le projet de scission tel qu'annexé au présent procès-verbal.

Les administrateurs et les commissaires des Sociétés Absorbantes et de la Société Absorbée sont respectivement tenus de rédiger un rapport conformément à l'article 12:61 du Code concernant cette Scission et un rapport du commissaire à propos du présent Projet de Scission conformément à l'article 12:62 §1 du Code. Les administrateurs des Sociétés Absorbantes et de la Société Absorbée confirment pour autant que de besoin que les actionnaires des sociétés concernées ont confirmé qu'ils renoncent à l'obligation d'établir un rapport du conseil d'administration et un rapport du commissaire conformément aux articles 12:61, 12:62 §1 et 12:65 du Code. Les actionnaires reconfirmeront ceci lors de l'assemblée générale extraordinaire actant la Scission.

Les administrateurs donnent par la présente tous pouvoirs à Messieurs Henri d'Ursel, Baptiste Antoine, Stijn Van Wallegghem et à Madame Valérie Pauwels ainsi qu'à tout autre collaborateur du cabinet d'avocats Clifford Chance LLP agissant via la succursale de Bruxelles située à B-1050 Bruxelles, avenue Louise, 65 (boîte 2), chacun avec pouvoir d'agir seul et de désigner un substitut, aux fins de signer le Projet de Scission, d'effectuer toute démarche et toute formalité pour réaliser le dépôt du Projet de Scission au greffe du Tribunal des Entreprises de Bruxelles et aux fins de remplir toutes formalités administratives y relatives, en ce compris la

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 (pas applicable aux actes de type « Mention »).

signature des différents formulaires pour la publication du Projet de Scission aux Annexes du Moniteur belge. Les administrateurs confirment, pour autant que de besoin, que le pouvoir couvre également toutes les formalités nécessaires (en ce y compris la signature des formulaires I et II pour la publication aux annexes du Moniteur belge) et le dépôt de la présente décision au greffe du tribunal des entreprises.

Les administrateurs donnent par la présente tous pouvoirs à Messieurs Henri d'Ursel, Baptiste Antoine, Stijn Van Wallegheem et à Madame Valérie Pauwels ainsi qu'à tout autre collaborateur du cabinet d'avocats Clifford Chance LLP agissant via la succursale de Bruxelles située à B-1050 Bruxelles, avenue Louise, 65 (boîte 2), chacun avec pouvoir d'agir seul et de désigner un substitut, aux fins de remplir et signer toutes formalités administratives relatives à la démission et la nomination des administrateurs aux Annexes du Moniteur belge.

PROJET DE SCISSION PAR ABSORPTION ETABLI AUX ALENTOURS DU 30 MARS 2020 PAR LES CONSEILS D'ADMINISTRATION DES SOCIÉTÉS ABSORBANTES ET DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE
(Conformément à l'article 12:59 du Code des Sociétés et des Associations)

1. DESCRIPTION DE LA SCISSION PAR ABSORPTION

Les administrateurs de "De Haan Vakantiehuizen SA" (ci-après la "Société Absorbante 1") et les administrateurs de "De Haan Invest SA" (ci-après la "Société Absorbante 2") (ensemble les "Sociétés Absorbantes") d'une part et les administrateurs de Sunparks De Haan SA (ci-après la "Société Absorbée") d'autre part, se sont réunis et ont décidé de l'élaboration et l'approbation d'un projet commun de scission par absorption conformément à l'article 12:59 du Code des Sociétés et des Associations (la "Scission"). Le présent projet de scission par absorption sera présenté aux assemblées générales extraordinaires des actionnaires des Sociétés Absorbantes et de la Société Absorbée (le "Projet de Scission").

L'opération visée par les sociétés participantes est une scission par absorption conformément à l'article 12:59 du Code des Sociétés et des Associations (le "Code"), par laquelle les Sociétés Absorbantes reprennent chacune une part du patrimoine de la Société Absorbée suite à une dissolution sans liquidation de la Société Absorbée.

Les conseils d'administration de la Société Absorbée et des Sociétés Absorbantes s'engagent l'un envers l'autre à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour réaliser la Scission aux conditions décrites ci-dessous et établissent, par la présente, le Projet de Scission.

La Scission a pour objet de scinder le patrimoine de la Société Absorbée en deux, lequel est essentiellement constitué de 517 cottages, un cottage utilisé comme bureau et local de stockage, une guérite d'accueil et des Central Facilities détenus par la Société Absorbée et de transférer la pleine propriété de ceux-ci à l'une ou l'autre des deux Sociétés Absorbantes, de manière à permettre à chacune de celles-ci de pouvoir exercer un contrôle exclusif sur ses actifs respectifs, à savoir :

- La Société Absorbante 1 : 344 cottages ;
- La Société Absorbante 2 : les Central Facilities, le cottage utilisé comme bureau et local de stockage, une guérite d'accueil ainsi que 173 cottages.

Cette Scission est principalement motivée par les raisons suivantes :

- Raisons commerciales :
 - o Permettre à chacune des Sociétés Absorbantes de détenir un portefeuille d'actifs distincts plutôt que de conserver les actions d'une société commune détenant la totalité des actifs ;
 - o Les deux catégories d'actifs scindés constituent des types d'investissements différents et sont respectivement adaptés aux profils de risque et du core business des groupes des deux Sociétés Absorbantes.
 - o Le groupe Home Invest Belgium (dont fait partie la Société Absorbante 1) investit principalement dans le secteur résidentiel et dans certaines résidences de vacances tandis que le groupe Aream (dont fait partie la Société Absorbante 2) investit principalement dans les complexes hôteliers et plus généralement dans le secteur touristique.

o La Société Absorbante 1 ne souhaite pas détenir des infrastructures communes et récréatives.

- Raisons réglementaires : les Sociétés Absorbantes et leurs actionnaires sont soumis à des exigences réglementaires distinctes. Le fait que les Sociétés Absorbantes détiennent, sur le long terme, les actions d'une société commune est de nature à poser des problèmes sur le plan réglementaire. Ces problèmes peuvent être évités par la réalisation de la Scission.

2. IDENTIFICATION DES SOCIÉTÉS PARTICIPANTS A LA SCISSION PAR ABSORPTION (ARTICLE 12:59 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)

2.1 La Société Absorbante 1

De Haan Vakantiehuizen SA est une société anonyme constituée le 8 octobre 2018, par acte passé devant le notaire Louis-Philippe Marcelis à Bruxelles.

Son siège social est situé à Boulevard de la Woluwe 46, 1200 Woluwe-Saint-Lambert. Elle est inscrite auprès du registre des personnes morales de de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0707.946.778.

Conformément à l'article 2 de ses statuts, son objet social est formulé comme suit :

"La société entend se conformer aux dispositions légales applicables aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, la « Loi du 19 avril 2014 ») ayant opté pour le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (ci-après, « l'Arrêté du 9 novembre 2016 »), même si elle n'en a pas le statut à ce jour et entendu par conséquent avoir pour objet exclusif, tant en Belgique qu'à l'étranger, le placement collectif de capitaux recueillis auprès d'investisseurs éligibles au sens de l'article 3, 31° de Loi du 19 avril 2014 dans des biens immobiliers, tels que visés à l'article 183, alinéa 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014 et

plus amplement définis à l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 avec pour objectif de faire bénéficier ses actionnaires des résultats de la gestion des actifs.

Par biens immobiliers, l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 entend :

- a) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés en Belgique et détenus directement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
 - b) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés à l'étranger et détenus directement ou indirectement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
 - c) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières étrangères détenant des immeubles situés à l'étranger,
 - d) les actions de sociétés immobilières réglementées publiques, telles que définies à l'article 2, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
 - e) les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, telles que définies à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
 - f) les actions ou parts de fonds d'investissement immobilier(s) spécialisé(s),
 - g) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs belges investissant dans la catégorie de placement prévue à l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014,
 - h) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs étrangers investissant dans une catégorie de placement similaire à celle de l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014, définie par la loi applicable dans son pays d'origine,
 - i) les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non 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 d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité 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,
 - j) les droits d'option sur des biens immobiliers,
 - k) les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,
 - l) les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement ou conférant d'autres droits d'usage analogues,
 - m) les concessions accordées par une personne de droit public,
 - n) les crédits octroyés et les sûretés ou garanties constituées par la société au bénéfice de ses filiales,
- En ce compris tout bien immobilier qui viendrait à être ajouté suite à une modification de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

Conformément à l'article 288, §2 de la Loi du 19 avril 2014, la société ne peut détenir d'autres actifs que ceux nécessaires à la réalisation de son objet social.

La société doit détenir directement les immeubles situés en Belgique. En cas d'acquisition par la société d'un véhicule ad hoc (special purpose vehicle) détenant un immeuble situé en Belgique, celle-ci disposera d'un délai de 24 mois à dater de l'acquisition pour se mettre en conformité avec l'exigence de détention directe mentionnée ci-dessus. Les immeubles situés à l'étranger peuvent être détenus directement ou indirectement via des véhicules ad hoc (special purpose vehicle) par la société.

La société peut prendre toutes les mesures et effectuer toute opération qu'elle jugera utile à l'accomplissement et au développement de son objet social et peut de façon générale accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet social, ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation.

Conformément à l'article 7, §1, al. 3 de l'Arrêté du 9 novembre 2016, la valeur totale des biens immobiliers détenus par la société devra être de minimum dix millions d'euros (10.000.000 EUR) au terme du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés tenue par le SPF Finances.

Dans les limites fixées par la Loi du 19 avril 2014 et par l'Arrêté du 9 novembre 2016, (i) la société peut octroyer des prêts quels qu'en soient la nature, le montant et la durée, (ii) la société peut également donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements des tiers, entre autres, en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris en gageant son fonds de commerce.

L'activité de promotion immobilière n'est pas autorisée.

La société ne peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement que dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016. De même, la société peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut, dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016, à titre accessoire ou temporaire, détenir des liquidités non-affectées et effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut 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.

La société peut en outre pourvoir à l'administration et à la liquidation d'autres sociétés, associations ou entreprises notamment agir comme administrateur et liquidateur et leurs fournir des conseils."

Son capital social s'élève à 38.000.000,00 EUR et est divisé en 38.000 actions nominatives sans valeur nominale.

2.2 La Société Absorbante 2

De Haan Invest SA est une société anonyme constituée le 25 septembre 2018, par acte passé devant le notaire Louis-Philippe Marcelis à Bruxelles.

Son siège social est situé à Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles. Elle est inscrite auprès du registre des personnes morales de de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0705.951.944.

Conformément à l'article 2 de ses statuts, son objet social est formulé comme suit :

" La société entend se conformer aux dispositions légales applicables aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, la « Loi du 19 avril 2014 ») ayant opté pour le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (ci-après, « l'Arrêté du 9 novembre 2016 »), même si elle n'en a pas le statut à ce jour et entendu par conséquent avoir pour objet exclusif, tant en Belgique qu'à l'étranger, le placement collectif de capitaux recueillis auprès d'investisseurs éligibles au sens de l'article 3, 31° de Loi du 19 avril 2014 dans des biens immobiliers, tels que visés à l'article 183, alinéa 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014 et plus amplement définis à l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 avec pour objectif de faire bénéficier ses actionnaires des résultats de la gestion des actifs.

Par biens immobiliers, l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 entend :

- a) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés en Belgique et détenus directement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
 - b) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés à l'étranger et détenus directement ou indirectement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
 - c) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières étrangères détenant des immeubles situés à l'étranger,
 - d) les actions de sociétés immobilières réglementées publiques, telles que définies à l'article 2, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
 - e) les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, telles que définies à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
 - f) les actions ou parts de fonds d'investissement immobilier(s) spécialisé(s),
 - g) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs belges investissant dans la catégorie de placement prévue à l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014,
 - h) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs étrangers investissant dans une catégorie de placement similaire à celle de l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014, définie par la loi applicable dans son pays d'origine,
 - i) les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non 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 d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité 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,
 - j) les droits d'option sur des biens immobiliers,
 - k) les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,
 - l) les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement ou conférant d'autres droits d'usage analogues,
 - m) les concessions accordées par une personne de droit public,
 - n) les crédits octroyés et les sûretés ou garanties constituées par la société au bénéfice de ses filiales,
- En ce compris tout bien immobilier qui viendrait à être ajouté suite à une modification de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

Conformément à l'article 288, §2 de la Loi du 19 avril 2014, la société ne peut détenir d'autres actifs que ceux nécessaires à la réalisation de son objet social.

La société doit détenir directement les immeubles situés en Belgique. En cas d'acquisition par la société d'un véhicule ad hoc (special purpose vehicle) détenant un immeuble situé en Belgique, celle-ci disposera d'un délai de 24 mois à dater de l'acquisition pour se mettre en conformité avec l'exigence de détention directe mentionnée ci-dessus. Les immeubles situés à l'étranger peuvent être détenus directement ou indirectement via des véhicules ad hoc (special purpose vehicle) par la société.

La société peut prendre toutes les mesures et effectuer toute opération qu'elle jugera utile à l'accomplissement et au développement de son objet social et peut de façon générale accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet social, ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation.

Conformément à l'article 7, §1, al. 3 de l'Arrêté du 9 novembre 2016, la valeur totale des biens immobiliers détenus par la société devra être de minimum dix millions d'euros (10.000.000 EUR) au terme du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés tenue par le SPF Finances.

Dans les limites fixées par la Loi du 19 avril 2014 et par l'Arrêté du 9 novembre 2016, (i) la société peut octroyer des prêts quels qu'en soient la nature, le montant et la durée, (ii) la société peut également donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements des tiers, entre autres, en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris en gageant son fonds de commerce.

L'activité de promotion immobilière n'est pas autorisée.

La société ne peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement que dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016. De même, la société peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut, dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016, à titre accessoire ou temporaire, détenir des liquidités non-affectées et effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut 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.

La société peut en outre pourvoir à l'administration et à la liquidation d'autres sociétés, associations ou entreprises notamment agir comme administrateur et liquidateur et leurs fournir des conseils."

Son capital social s'élève à 38.000.000,00 EUR et est divisé en 38.000.000 actions nominatives sans valeur nominale.

2.3La Société Absorbée

Sunparks De Haan SA est une société anonyme constituée le 23 février 1988, par acte passé devant le notaire Pierre De Maesschalck à Oostende.

Son siège social est situé à Avenue Marnix 23, 1000 Bruxelles. Elle est inscrite auprès du registre des personnes morales de de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0433.668.687.

Conformément à l'article 2 de ses statuts, son objet social est formulé comme suit :

" La société entend se conformer aux dispositions légales applicables aux organismes de placement collectif alternatifs et à leurs gestionnaires (ci-après, la « Loi du 19 avril 2014 ») ayant opté pour le statut de fonds d'investissement immobilier spécialisé conformément à l'arrêté royal du 9 novembre 2016 relatif aux fonds d'investissement immobiliers spécialisés (ci-après, « l'Arrêté du 9 novembre 2016 »), même si elle n'en a pas le statut à ce jour et entendu par conséquent avoir pour objet exclusif, tant en Belgique qu'à l'étranger, le placement collectif de capitaux recueillis auprès d'investisseurs éligibles au sens de l'article 3, 31° de Loi du 19 avril 2014 dans des biens immobiliers, tels que visés à l'article 183, alinéa 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014 et plus amplement définis à l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 avec pour objectif de faire bénéficier ses actionnaires des résultats de la gestion des actifs.

Par biens immobiliers, l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016 entend :

- a) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés en Belgique et détenus directement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
- b) les immeubles, tels que définis aux articles 517 et suivants du Code civil, situés à l'étranger et détenus directement ou indirectement ainsi que les droits réels sur de tels immeubles,
- c) les actions ou parts avec droit de vote émises par des sociétés immobilières étrangères détenant des immeubles situés à l'étranger,
- d) les actions de sociétés immobilières réglementées publiques, telles que définies à l'article 2, 2° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
- e) les actions de sociétés immobilières réglementées institutionnelles, telles que définies à l'article 2, 3° de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées,
- f) les actions ou parts de fonds d'investissement immobilier(s) spécialisé(s),
- g) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs belges investissant dans la catégorie de placement prévue à l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014,
- h) les actions ou parts d'organismes de placement collectif alternatifs étrangers investissant dans une catégorie de placement similaire à celle de l'article 183, al. 1, 3° de la Loi du 19 avril 2014, définie par la loi applicable dans son pays d'origine,
- i) les actions ou parts émises par des sociétés (i) dotées de la personnalité juridique; (ii) relevant du droit d'un autre Etat membre de l'Espace économique européen; (iii) dont les actions sont admises ou non aux négociations sur un marché réglementé et qui font l'objet ou non 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 d'actions dans le capital de sociétés dont l'activité 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,
- j) les droits d'option sur des biens immobiliers,
- k) les certificats immobiliers visés à l'article 5, § 4 de la loi du 16 juin 2006 relative aux offres publiques d'instruments de placement et aux admissions d'instruments de placement à la négociation sur des marchés réglementés,
- l) les droits découlant de contrats donnant un ou plusieurs biens en location-financement ou conférant d'autres droits d'usage analogues,
- m) les concessions accordées par une personne de droit public,
- n) les crédits octroyés et les sûretés ou garanties constituées par la société au bénéfice de ses filiales,

En ce compris tout bien immobilier qui viendrait à être ajouté suite à une modification de l'article 2,4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

Conformément à l'article 288, §2 de la Loi du 19 avril 2014, la société ne peut détenir d'autres actifs que ceux nécessaires à la réalisation de son objet social.

La société doit détenir directement les immeubles situés en Belgique. En cas d'acquisition par la société d'un véhicule ad hoc (special purpose vehicle) détenant un immeuble situé en Belgique, celle-ci disposera d'un délai de 24 mois à dater de l'acquisition pour se mettre en conformité avec l'exigence de détention directe mentionnée ci-dessus. Les immeubles situés à l'étranger peuvent être détenus directement ou indirectement via des véhicules ad hoc (special purpose vehicle) par la société.

La société peut prendre toutes les mesures et effectuer toute opération qu'elle jugera utile à l'accomplissement et au développement de son objet social et peut de façon générale accomplir toutes opérations commerciales, industrielles, financières, mobilières ou immobilières se rapportant directement ou indirectement à son objet social, ou qui sont de nature à en faciliter la réalisation.

Conformément à l'article 7, §1, al. 3 de l'Arrêté du 9 novembre 2016, la valeur totale des biens immobiliers détenus par la société devra être de minimum dix millions d'euros (10.000.000 EUR) au terme du deuxième exercice suivant son inscription sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés tenue par le SPF Finances.

Dans les limites fixées par la Loi du 19 avril 2014 et par l'Arrêté du 9 novembre 2016, (i) la société peut octroyer des prêts quels qu'en soient la nature, le montant et la durée, (ii) la société peut également donner caution tant pour ses propres engagements que pour les engagements des tiers, entre autres, en donnant ses biens en hypothèque ou en gage, y compris en gageant son fonds de commerce.

L'activité de promotion immobilière n'est pas autorisée.

La société ne peut donner un ou plusieurs immeubles en location-financement que dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016. De même, la société peut, en tant que preneur, conclure des contrats de location-financement immobilier dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut, dans les limites prévues par l'Arrêté du 9 novembre 2016, à titre accessoire ou temporaire, détenir des liquidités non-affectées et effectuer des placements en valeurs mobilières ne constituant pas des biens immobiliers au sens de l'article 2, 4° de l'Arrêté du 9 novembre 2016.

La société peut 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.

La société peut en outre pourvoir à l'administration et à la liquidation d'autres sociétés, associations ou entreprises notamment agir comme administrateur et liquidateur et leurs fournir des conseils."

Son capital social s'élève à 4.856.634,00 EUR et est divisé en 4.814.775 actions nominatives sans valeur nominale.

3. RAPPORT D'ECHANGE DES ACTIONS (ARTICLE 12:59, 2° DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS) ET LES MODALITÉS DE REMISE DES ACTIONS (ARTICLE 12:59, 3° DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)

Conformément à l'article 12:71 §1er du Code des Sociétés et des Associations, la reprise de tout le patrimoine de la Société Absorbée par les Sociétés Absorbantes sera, dans le cadre de la Scission, uniquement rémunérée :

- par l'émission d'une (1) action de la Société Absorbante 1, qui sera attribuée à HOME INVEST BELGIUM, « Société immobilière réglementée publique de droit belge » ou « SIRP de droit belge » ou « SIR publique de droit belge », ayant son siège social à Woluwe-Saint-Lambert (B-1200 Bruxelles), Boulevard de la Woluwe 46, immatriculée auprès du registre des personnes morales de de Bruxelles sous le numéro d'entreprise 0420.767.885 (sans aucune soulte en espèces) ; et

- par l'émission de seize (16) actions de la Société Absorbante 2, qui seront attribuées à la MUTUELLE ASSURANCE DES INSTITUTEURS DE FRANCE - MAIF, Société d'Assurance Mutuelle à cotisations variables de droit français régie par le Code des assurances français, dont le siège social est situé 200 Avenue Salvador Allende à Niort (79000), immatriculée au Répertoire SIREN sous le n°775 709 702 (sans aucune soulte en espèces).

Au total une nouvelle action sera émise par la Société Absorbante 1, ce qui amène le nombre total des actions de la Société Absorbante 1 à 38.001.

Au total seize nouvelles actions seront émises par la Société Absorbante 2, ce qui amène le nombre total des actions de la Société Absorbante 2 à 38.000.016.

Etant donné que la répartition aux actionnaires de la Société Absorbée des actions des Sociétés Absorbantes ne sera pas proportionnelle à leurs droits dans le capital de la Société Absorbée, la décision de l'assemblée générale des actionnaires de la Société Absorbée de participer à la Scission devra être prise à l'unanimité (conformément à l'article 12:67 §6 du Code des Sociétés et des Associations).

Prenant en compte ce qui précède, l'article 4 des statuts des Sociétés Absorbantes devra être modifié à la suite de la Scission, et de l'émission de la ou des nouvelles actions. L'article 4 des statuts de la Société Absorbante 1 et de la Société Absorbante 2 sera modifié comme suit :

Société Absorbante 1 :

"Le capital social souscrit et libéré est fixé à la somme de trente-huit millions mille quarante-cinq euros et seize cents (€ 38.001.085,94) et est représenté par trente-huit mille et une (38.001) actions nominatives sans désignation de valeur nominale, conférant les mêmes droits et avantages et représentant chacune une fraction identique du capital, réparties comme suit : - Actions A : les dix-neuf mille actions numérotées de 1 à 600, de 1.201 à 19.600 et 38.001 ; - Actions B : les neuf mille cinq cents actions numérotées de 601 à 900 et de 19.601 à 28.800 ; - Actions C : les neuf mille cinq cents actions numérotées de 901 à 1.200 et de 28.801 à 38.000."

Société Absorbante 2 :

"Le capital social souscrit et libéré est fixé à la somme de trente-huit millions dix-neuf euros et septante deux cents (€ 38.000.020,11) et est représenté par trente-huit millions et seize (38.000.016) actions nominatives sans désignation de valeur nominale, numérotées de 1 à 38.000.016, conférant les mêmes droits et avantages et représentant chacune une fraction identique du capital."

4.DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES NOUVELLES ACTIONS DONNENT DROIT DE PARTICIPER AUX BENEFICES AINSI QUE TOUTE MODALITÉ RELATIVE À CE DROIT (ARTICLE 12:59, 4° DU CODE DES SOCIÉTÉS)

Les nouvelles actions émises par les Sociétés Absorbantes dans le cadre de la présente Scission participeront aux bénéfices des Sociétés Absorbantes à partir la date des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des Société Absorbantes et de la Société Absorbée approuvant la Scission. En principe, ces assemblées générales extraordinaires devraient se tenir aux alentours du 17 juin 2020 (et en tous les cas au plus tôt six semaines après le dépôt du projet de Scission au greffe du Tribunal des Entreprises conformément à l'article 12:59 du Code).

Par ailleurs, ces nouvelles actions conféreront les mêmes droits et obligations que les actions existantes des Sociétés Absorbantes.

5.DATE A PARTIR DE LAQUELLE LES OPERATIONS COMPTABLES DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE SERONT CONSIDÉRÉES COMME ÉTANT ACCOMPLIES POUR LE COMPTE DES SOCIÉTÉS ABSORBANTES (ARTICLE 12:59, 5° DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)

La Scission sera considérée, du point de vue comptable et fiscal, comme accomplie à compter de la date des assemblées générales extraordinaires des actionnaires des Société Absorbantes et de la Société Absorbée approuvant la Scission.

Par conséquent, toutes les opérations accomplies par la Société Absorbée après la date susmentionnée, seront considérées, du point de vue comptable et fiscal, comme étant accomplies au nom et pour le compte des Sociétés Absorbantes et tous les droits et obligations qui entreront en vigueur ou sortiront leurs effets à partir de cette date, seront considérés comme exécutés pour le compte des Sociétés Absorbantes.

Compte tenu du fait que la description précise des éléments du patrimoine actif et passif à transférer aux Sociétés Bénéficiaires (figurant sous le point 9 ci-dessous) est établie sur la base de l'état comptable de répartition de la Société Absorbée arrêté au 31 décembre 2019 (Annexe 3) et que la Scission interviendra sans rétroactivité comptable, il est proposé que les assemblées générales extraordinaires des actionnaires des Société Absorbantes et de la Société Absorbée donnent à deux administrateurs de chaque Société Absorbante, agissant conjointement, le pouvoir de signer un acte notarié "confirmatif" ayant pour objet de mettre à jour les données comptables reprises dans l'acte notarié de Scission sur la base des états comptables des Sociétés Absorbantes et de la Société Absorbée à la date effective de la Scission.

6.DESCRPTION DES DROITS QUE LA SOCIÉTÉ ABSORBANTE CONFÈRE AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIÉTÉ ABSORBÉE QUI DISPOSENT DE DROITS SPÉCIAUX ET AUX DETENTEURS DE TITRES AUTRES QUE LES ACTIONS, OU DES MESURES PROPOSÉES À LEUR ÉGARD (ARTICLE 12:59, 6° DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)

Aucun droit spécial ne sera attribué aux actionnaires de la Société Absorbée.

7.AVANTAGES PARTICULIERS POUR LES MEMBRES DES ORGANES DE GESTION QUI PARTICIPENT À LA SCISSION PAR ABSORPTION (ARTICLE 12:59, 8° DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)

Aucun avantage particulier ne sera attribué aux membres des organes de gestion des sociétés impliquées dans la Scission.

8.RAPPORTS SPÉCIAUX

8.1 Scission

Les conseils d'administration et les commissaires des Sociétés Absorbantes et de la Société Absorbée sont respectivement tenus de rédiger un rapport conformément à l'article 12:61 du Code concernant cette Scission et un rapport du commissaire à propos du présent Projet de Scission conformément à l'article 12:62 §1 du Code, sauf si les actionnaires de chacune des sociétés concernées y renoncent expressément. Dès lors, les conseils d'administration des Sociétés Absorbantes et de la Société Absorbée confirment pour autant que de besoin que les actionnaires des sociétés concernées ont confirmé qu'ils renoncent à l'obligation d'établir un rapport du conseil d'administration et un rapport du commissaire conformément aux articles 12:61, 12:62 §1 et 12:65 du Code. Les actionnaires reconfirmeront ceci lors de l'assemblée générale extraordinaire actant la Scission.

8.2 Objet

Après lecture des statuts des sociétés concernées, les conseils d'administration des Sociétés Absorbantes confirment de ne pas vouloir modifier l'objet social des Sociétés Absorbantes puisque leur objet est identique à l'objet social de la Société Absorbée.

8.3Apport en nature

Les conseils d'administration des Sociétés Absorbantes réfèrent à la procédure d'apport en nature, conformément à l'article 7:179§1 juncto 7:197 du Code. Suite à la Scission, le capital de la Société Absorbante 1 et de la Société Absorbante 2 devrait respectivement augmenter avec un montant de 1.085,94 EUR et 20,11 EUR (sur la base de l'état comptable de la Société Absorbée arrêté au 31 décembre 2019), cet apport est considéré comme un apport en nature. Les conseils d'administrations des Sociétés Absorbantes ainsi que leur commissaire devront établir un rapport spécial conformément à l'article 7:179§1 juncto 7:197 du Code qui décrira l'apport et le mode d'évaluation, ainsi que la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport.

Les montants des augmentations de capital des Sociétés Absorbantes ont été définis sur la base de l'état comptable de répartition de la Société Absorbée arrêté au 31 décembre 2019 (Annexe 3). Sur la base d'une projection de résultats du 1er janvier 2020 à la date du 17 juin 2020, la valeur nette comptable de la Société

Absorbée devrait augmenter. Néanmoins, il est entendu que les montants des augmentations de capital des Sociétés Absorbantes resteront figés sur la base de l'état comptable de répartition de la Société Absorbée arrêté au 31 décembre 2019 (pour autant que le rapport spécial des commissaires des Sociétés Absorbantes, établi conformément à l'article 7:179§1 juncto 7:197 du Code, valide la rémunération attribuée en contrepartie de l'apport).

9. DESCRIPTION PRECISE ET DISTRIBUTION DE L'ACTIF ET DU PASSIF QUI SERONT TRANSFERES AUX SOCIETES ABSORBANTES

La description précise des éléments du patrimoine actif et passif à transférer aux Sociétés Bénéficiaires est établie sur la base de l'état comptable de répartition de la Société Absorbée arrêté au 31 décembre 2019 (Annexe 3).

En résumé, il sera apporté à la Société Absorbante 1 :

À l'actif :

-Actifs immobilisés : 74.200.000 EUR ;

-Actifs circulants : 4.200.838 EUR ;

Au passif :

-Capitaux propres : 49.161.497 EUR ;

-Dettes : 29.239.341 EUR.

En résumé, il sera apporté à la Société Absorbante 2 :

À l'actif :

-Actifs immobilisés : 68.600.000 EUR ;

-Actifs circulants : 4.079.532 EUR.

Au passif :

-Capitaux propres : 47.081.238 EUR ;

-Dettes : 25.598.293 EUR.

Les actifs immobiliers qui constituent le patrimoine de la Société Absorbée seront principalement transférés aux Sociétés Absorbantes, comme suit :

- Les parcelles marquées de la couleur mauve dans le plan en annexe (Annexe 1), c'est-à-dire 344 Cottages et les zones potentiellement susceptibles de faire l'objet de développements futurs, seront transférées à la Société Absorbante 1 ;

- Les parcelles marquées de la couleur verte dans le plan en annexe (Annexe 1), c'est-à-dire 173 Cottages, les zones potentiellement susceptibles de faire l'objet de développements futurs et les Central Facilities, seront transférées à la Société Absorbante 2 ;

- Les parcelles, reprises dans le plan en annexe (Annexe 1), relatives aux emplacements de parking seront transférés comme suit : les parkings marqués de la couleur mauve et en nombre de 344 seront transférés à la Société Absorbante 1 et les parkings marqués de la couleur verte et en nombre de 324 seront transférés à la Société Absorbante 2 ;

- Les parcelles marquées de la couleur bleue et correspondant presque exclusivement aux voiries, dans le plan en annexe (Annexe 1), resteront en indivision entre la Société Absorbante 1 et la Société Absorbante 2.

La description complète des biens immobiliers qui seront transférés à la Société Absorbante 1 et à la Société Absorbante 2 est reprise dans le tableau annexé au présent projet de scission incluant également le plan de répartition établis par Les Géomètres-Experts Immobiliers Associés & Co SRL G. Schmit – E. de Patoul – J. Cornet – Bureau Legros (Annexe 1).

10. OVAM

La Société Absorbée et les Sociétés Absorbantes déclarent avoir été informées des dispositions du décret flamand relatif à l'assainissement du sol et à la protection du sol du 27 octobre 2006 « Bodemdecreet » ou « Décret Sol » et l'arrêté d'exécution du 14 décembre 2007 « VLAREBO » lesquelles imposent notamment à la Société Absorbée détentrice d'un bien immobilier de transmettre aux Sociétés Absorbantes, préalablement à la Scission, une attestation du sol délivrée par l'OVAM.

La Société Absorbée déclare avoir obtenu des attestations de sol pour toutes les parcelles cadastrales concernées. Ces attestations de sol sont annexées dans l'Annexe 2 au présent projet. Les Sociétés Absorbantes confirment avoir reçu une copie de ces attestations avant la date de la présente. La Société Absorbée déclare de ne pas disposer d'informations qui pourraient modifier le contenu desdites attestations de sol.

La Société Absorbée déclare que la parcelle cadastrale à De Haan, Section C numéro 410F3 fait l'objet d'activités à risque dans le sens de l'article 2, 14° du Décret Sol. Une étude de sol préliminaire ("oriënterend bodemonderzoek") a dès lors été effectuée et approuvée par l'OVAM, conformément à l'article 102 du Décret Sol. Les Sociétés Absorbantes confirment avoir reçu une copie de cette étude de sol et d'en avoir pris connaissance avant la date de la présente.

La Société Absorbée et les Sociétés Absorbantes confirment qu'il ressort de ce qui précède que les obligations lui imposées en vertu du Chapitre VIII "Overdrachten" du Titre III du Décret Sol, ont été respectées.

11. URBANISME

La Société Absorbée déclare, pour autant que de besoin, que les renseignements et informations urbanistiques requis ont été obtenu par le notaire Marcellis, qui actera la Scission lors de l'assemblée générale extraordinaire.

Une copie de ces informations est annexée dans l'Annexe 4 au présent projet. Les Sociétés Absorbantes confirment avoir reçu une copie de ces informations et en avoir pris connaissance avant la date de la présente.

Les parties sont au courant du contenu de l'article 4.2.1 du Code Flamand de l'Aménagement du Territoire et du fait qu'aucune construction, ni installation fixe ou mobile pouvant être utilisée pour l'habitation ne peut être placées sur le bien tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu. Les parties réfèrent aux informations dans l'Annexe 4 au présent projet afin de satisfaire aux obligations d'information de l'article 5.2.5 dudit Code.

12.ASSEMBLEE GENERALE

La date prévue pour l'approbation du présent projet par les Assemblées Générales des Actionnaires des Sociétés Absorbantes et de la Société Absorbée sera fixée aux alentours du 17 juin 2020 ou à la date de toute autre Assemblée Générale des Actionnaires ayant le même agenda (et en tous les cas au plus tôt six semaines après le dépôt du projet de Scission au greffe du Tribunal des Entreprises et après publication dans les annexes du Moniteur Belge, conformément à l'article 12:59 du Code).

La Scission sera accomplie dès que les sociétés impliquées auront pris les décisions correspondantes.

13. DEPOT

Le Projet de Scission par absorption ci-dessus sera déposé par le conseil d'administration des Sociétés Absorbantes et le conseil d'administration de la Société Absorbée, au greffe du Tribunal des Entreprises de Bruxelles – division francophone.

14.ASPECTS FISCAUX

Les conseils d'administration des Sociétés Absorbantes et celui de la Société Absorbée estiment que la présente Scission remplit les conditions pour bénéficier de la neutralité fiscale prévue aux articles 210, § 1er, 1° et 211, § 1er alinéas 1 et 6 du Code des impôts sur les revenus (s'agissant toutes de sociétés inscrites auprès du SPF Finances sur la liste des fonds d'investissement immobiliers spécialisés). En effet, la Scission n'est pas opérée dans un but fiscal. De plus, la rétroactivité ne dépasse pas 7 mois, soit une période acceptée par l'administration fiscale.

Les principales motivations de la présente Scission sont décrites sous le point 1 du présent Projet de Scission.

La présente Scission sera réalisée en exonération de droits d'enregistrement conformément aux articles 115, 117 et 120 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et ne sera pas soumise à la TVA conformément aux articles 11 et 18, § 3 du Code de la TVA.

15. POUVOIRS

Les Sociétés Absorbantes et la Société Absorbée donnent par la présente tous pouvoirs à Messieurs Henri d'Ursel, Baptiste Antoine, Stijn Van Wallegghem et à Madame Valérie Pauwels ainsi qu'à tout autre collaborateur du cabinet d'avocats Clifford Chance LLP agissant via la succursale de Bruxelles située à B-1050 Bruxelles, avenue Louise, 65 (boîte 2), chacun avec pouvoir d'agir seul et de désigner un substitut, aux fins de signer le présent Projet de Scission, d'effectuer toute démarche et toute formalité pour réaliser le dépôt du présent Projet de Scission au greffe du Tribunal des Entreprises de Bruxelles et aux fins de remplir toutes formalités administratives y relatives, en ce compris la signature des différents formulaires pour la publication de ce Projet de Scission aux Annexes du Moniteur belge.

Valerie Pauwels
Mandataire