

30 OKT. 2020

ter griffie van de Nederlandstalige  
ondernemingsrechtbank Brussel

DG DEVELOPMENT NV  
Naamloze vennootschap

Woluwedal 46  
1200 Brussel

R.P.R. Brussel  
Ondernemingsnummer 0676.704.266

HOME INVEST BELGIUM  
Naamloze vennootschap – openbare  
gereguleerde  
vastgoedvennootschap  
Woluwedal 46  
1200 Brussel

R.P.R. Brussel  
Ondernemingsnummer 0420.767.885

**FUSIEVOORSTEL VAN EEN MET FUSIE DOOR OVERNEMING  
GELIJKGESTELDE VERRICHTING VAN DG DEVELOPMENT  
DOOR HOME INVEST BELGIUM OVEREENKOMSTIG  
ARTIKEL 12:50 WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN  
VERENIGINGEN**

De Raad van Bestuur van HOME INVEST BELGIUM enerzijds (hierna "HOME INVEST BELGIUM" of "overnemende vennootschap") en de Raad van Bestuur van DG Development anderzijds (hierna "DG DEVELOPMENT" of "de over te nemen vennootschap") hebben in gezamenlijk overleg huidig voorstel tot een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting opgesteld overeenkomstig artikel 12:50 e.v. Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

**I. BESCHRIJVING VAN DE MET FUSIE DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE VERRICHTING**

HOME INVEST BELGIUM is voornemens om DG DEVELOPMENT op te slopen door middel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, overeenkomstig de artikels 12:7 en 12:50 en volgende van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, als gevolg waarvan de over te nemen vennootschap zal ophouden te bestaan, ten gevolge van een ontbinding zonder vereffening, en het gehele vermogen van de over te nemen vennootschap, zowel actief als passief, zal overgedragen worden aan de overnemende vennootschap, op datum van de beslissing tot fusie.

HOME INVEST BELGIUM is eigenaar van 100% van de aandelen uitgegeven door de over te nemen vennootschap.

**II. BEPALINGEN VOORZIEN IN ARTIKEL 12:50 WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN**

**1. RECHTSVORM, NAAM, DOEL EN ZETEL VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 12:50, ALINEA 2, 1° WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN)**

**1.1. DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP : DG DEVELOPMENT**

a) de over te nemen vennootschap is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht DG DEVELOPMENT, met zetel te 1200 Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe), Woluwedal 46. De vennootschap is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen van Brussel onder het nummer 0676.704.266.

De vennootschap werd op gericht bij akte van 9 juni 2017 voor Meester Nicolas Verbist, notaris te Antwerpen, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 13 juni 2017 onder het nummer 17313603. De statuten hebben nog niet het voorwerp uitgemaakt van een statutenwijziging.

Het kapitaal bedraagt <sup>62000</sup>  € en wordt vertegenwoordigd door <sup>1000</sup>  aandelen op naam, zonder nominale waarde.

b) De statutaire voorwerpsomschrijving van de over te nemen vennootschap luidt overeenkomstig artikel 3 van de statuten als volgt:

*De vennootschap heeft tot doel in België en in het buitenland, uitsluitend in eigen naam en voor eigen rekening:*

- 1/ Het participeren door middel van inschrijving, deelname of verkrijging van aandelen in andere vennootschappen;*
- 2/ Het verrichten van alle handelingen gerelateerd aan onroerend goed, projectontwikkeling (ontwikkeling van bouwprojecten, onroerend goed) in de meest ruime zin van het woord, waaronder management en coördinatie van bouw- en onroerend goedprojecten, het optreden als bouwpromotor doch met uitsluiting van de activiteit van makelaar in onroerende goederen;*
- 3/ De vennootschap mag als algemene onderneming de bedrijven coördineren die betrekking hebben op de gehele of gedeeltelijke uitvoering van bouwvoltooiingswerken door (onder-)aannemers;*
- 4/ Het oprichten of laten oprichten van gebouwen voor eigen rekening, of voor rekening van derden;*
- 5/ De aan- en verkoop van onroerend goed en de overdracht of het vestigen van zakelijke rechten op deze goederen;*
- 6/ Het beheer van onroerend vermogen en in leasing geven van onroerend goederen;*
- 7/ Alle handelingen die rechtstreeks of onrechtstreeks met dit doel in verband staan en die van aard zijn de opbrengst van onroerende goederen te bevorderen zoals onder meer de aankoop uit de hand of openbaar van alle onroerende goederen, bebouwd of onbebouwd, het verkopen, vervreemden, beheren, ruilen van dergelijke goederen, onderhouden, afwerken, wijzigingen, verbeteren, uitrusten en valoriseren, het afbreken en/of heropbouwen, het huren en verhuren, prospecteren, verkavelen, bebossen of ontbossen,*

*pachten en verpachten, vestigen van erfdiensbaarheden, uitvoeren van alle handels- en financiële bewerkingen, het uitbaten en alles wat hiermee in verband staat, het inrichten en met roerende meubelen voorzien, alle overeenkomsten dienaangaande aan te gaan, te erkennen en te doen uitvoeren, alsook het verhandelen van alle producten en materialen die iets met het bouwvak te maken hebben;*

*8/ De borgstelling voor het goede verloop van verbintenissen door derde personen aangegaan die het genot zouden hebben van deze onroerende goederen, voorschotten toestaan, kredieten verlenen, hypothecaire of andere zekerheden verstrekken;*

*9/ Expert-raadgever inzake onroerend goederen, het opmaken of doen opmaken van schattingsverslagen en plaatsbeschrijvingen van onroerende goederen en hun inhoud, zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden;*

*10/ Het beoefenen, adviseren, organiseren van alle klassieke investeringsvormen in de industriële, handels- en dienstensector;*

*De vennootschap kan, zowel in België als in het buitenland: alle handels- en nijverheidsdaden stellen, alle financiële transacties uitvoeren en alle roerende en onroerende verrichtingen realiseren, dit alles zowel voor eigen rekening als voor rekening van derden, die van aard zijn om de verwezenlijking, de uitbreiding, vergemakkelijking van haar maatschappelijk doel rechtstreeks of onrechtstreeks te bevorderen;*

*De vennootschap mag bestuurder zijn in andere vennootschappen;*

*De vennootschap kan voorzien in het bestuur en de vereffening van alle verbonden vennootschappen of van degene waarmee een participatieve band bestaat en alle mogelijke leningen aan deze toestaan, onder welke vorm en voor welke duur ook;*

*De vennootschap mag met alle middelen samenwerken met of deelnemen (door inbreng, fusie, inschrijving of anderszins) aan alle bestaande of op te richten ondernemingen of vennootschappen, in België of in het buitenland die een gelijkaardig, eenzelfde of aanverwant doel nastreven of die van die aard zijn het maatschappelijk doel te bevorderen.*

*De vennootschap kan al deze handelingen stellen voor eigen rekening, in consignatie, in commissie, als tussenpersoon of als vertegenwoordiger;*

*De vennootschap kan alle mogelijke roerende en onroerende goederen verwerven bij wijze van investering, zelfs indien er geen rechtstreeks of onrechtstreeks verband is met het maatschappelijk doel;*

*Voorgaande opsomming is niet beperkend zodat de vennootschap alle handelingen kan stellen die op welke wijze ook kunnen bijdragen tot de verwezenlijking van haar doel.<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> De statuten van de over te nemen vennootschap zijn enkel beschikbaar in het Nederlands. De doelomschrijving werd, voor de neerlegging van dit fusievoorstel, vertaald naar het Frans. In geval van enig verschil tussen de Franse en de Nederlandse versie van de statuten van DG Development primeert de Nederlandstalige versie.

## 1.2. DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP: HOME INVEST BELGIUM

a) De overnemende vennootschap is de naamloze vennootschap naar Belgisch recht HOME INVEST BELGIUM, openbare gereguleerde vastgoedvennootschap naar Belgisch recht (OGVV) HOME INVEST BELGIUM, waarvan de zetel gevestigd is te 1200 Brussel (Sint-Lambrechts-Woluwe), Woluwedal 46. Zij is ingeschreven in de Kruispuntbank voor Ondernemingen van Brussel en (gedeeltelijk) BTW- plichtig onder het nummer 0420.767.885.

HOME INVEST BELGIUM werd opgericht bij akte van 4 juli 1980 door Meester Daniel Pauporté, notaris te Brussel, gepubliceerd in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 12 juli 1980, onder het nummer 1435-3.

De statuten werden verschillende keren gewijzigd en voor het laatst bij akte van 5 mei 2020 voor Notaris Louis-Philippe Marcelis, notaris te Brussel, gepubliceerd in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 4 juni 2020 onder het nummer 20062944.

Het kapitaal bedraagt op het moment van het opstellen van het fusievoorstel [ ] € en wordt vertegenwoordigd door 3.299.858 aandelen, zonder aanduiding van hun nominale waarde.

88.949.294,75

b) Het voorwerp van de vennootschap luidt, overeenkomstig artikel 3 van haar statuten als volgt:

### « ARTIKEL 3 – DOEL

3.1 De vennootschap heeft exclusief tot doel :

(a) het rechtstreeks of via een vennootschap in dewelke zij een participatie heeft overeenkomstig de bepalingen van de GVV-regelgeving ter beschikking stellen van onroerende goederen van gebruikers en;

(b) binnen de grenzen van de GVV-regelgeving onroerende goederen waarvan sprake in artikel 2,5° i tot x van de GVV-wet bezitten.

Onder onroerende goederen verstaat men:

1. Onroerende goederen als gedefinieerd in artikel 517 en volgende van het Burgerlijk Wetboek en de zakelijke rechten op onroerende goederen, met uitsluiting van de onroerende goederen van bosbouwkundige, landbouwkundige of mijnbouwkundige aard;
2. Aandelen met stemrecht uitgegeven door vastgoedvennootschappen, die exclusief of gezamenlijk worden gecontroleerd door de betrokken openbare GVV
3. Optierechten op vastgoed;
4. Aandelen van openbare of institutionele GVV's op voorwaarde dat hierover, in laatstgenoemd geval, een gezamenlijke of exclusieve controle door de betrokken openbare GVV wordt uitgeoefend;
5. Rechten die voortvloeien uit contracten waarbij aan de GVV een of meer goederen in leasing worden gegeven, of andere analoge gebruiksrechten worden verleend;
6. Aandelen van openbare vastgoedbevak;
7. Rechten van deelneming in buitenlandse instellingen voor collectieve belegging

*in vastgoed die zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst;*

- 8. Rechten van deelneming in instellingen voor collectieve belegging in vastgoed die in een andere lidstaat van Europese Economische Ruimte zijn gevestigd en niet zijn ingeschreven op de in artikel 260 van de wet van 19 april 2014 bedoelde lijst, voor zover zij aan een gelijkwaardig toezicht zijn onderworpen als de openbare vastgoedbevaks;*
- 9. Aandelen uitgegeven door vennootschappen (i) met rechtspersoonlijkheid, (ii) die ressorteren onder het recht van een andere lidstaat van de Europese Economische Ruimte; (iii) waarvan de aandelen zijn toegelaten tot de verhandeling op een gereguleerde markt en of die onderworpen zijn aan een regime van prudentieel toezicht (iv) waarvan de hoofdactiviteit bestaat uit de verwerving of de oprichting van onroerende goederen in het vooruitzicht van de terbeschikkingstelling ervan aan gebruikers, of het rechtstreeks of onrechtstreeks bezit van deelnemingen in vennootschappen met een soortgelijke activiteit en (v) die zijn vrijgesteld van de belasting op de inkomsten uit de winst die uit de in de bepaling onder (iv) hierboven bedoelde activiteit voortvloeit, mits naleving van bepaalde wettelijke verplichtingen en die minstens verplicht zijn om een deel van hun inkomsten onder hun aandeelhouders te verdelen (hierna 'Real Estate Investment Trusts' (verkort REITS) genoemd);*
- 10. Vastgoedcertificaten zoals bedoeld in artikel 5 § 4 van de wet van 16 juni 2006;*

*In het kader van de terbeschikkingstelling van onroerende goederen, kan de vennootschap meer bepaald alle activiteiten uitoefenen die verband houden met het bouwen, het afwerken, het renoveren, het ontwikkelen, het aankopen, het overdragen, het beheren en het uitbaten van onroerende goederen.*

*3.2. Bijkomend of tijdelijk kan de Vennootschap beleggen in effecten die geen vastgoed zijn in de zin van de GVV-regelgeving. Deze beleggingen zullen gedaan worden met eerbied voor de risicobeheersingspolitiek aangenomen door de vennootschap en zullen gediversifieerd worden om een adequate risicospreiding te verzekeren. De vennootschap kan eveneens niet-toegewezen liquide middelen, in alle munteenheden, bezitten onder de vorm van plaatsingen op zicht-of termijnrekeningen, of onder de vorm van alle instrumenten van de geldmarkt die gemakkelijk kunnen gemobiliseerd worden.*

*Zij kan bovendien operaties intekenen op toegelaten afdekkingsinstrumenten om alzo het risico van de intrestvoet en de wijziging daarvan af te dekken in het kader van de financiering en het beheer van de onroerende goederen van de vennootschap met uitsluiting van speculatieve verrichtingen.*

*3.3. De vennootschap kan één of meerdere onroerende goederen in leasing geven of nemen. Het in leasing geven van onroerende goederen met optie tot aankoop kan slechts bijkomstig geschieden, behoudens indien de betrokken onroerende goederen bestemd zijn tot het algemeen belang, hierin begrepen de sociale huisvesting en het onderwijs (in welk geval deze activiteit als hoofdbezigheid kan uitgevoerd worden).*

*3.4. De vennootschap kan een belang nemen, zowel door middel van een fusie dan op enige andere wijze, in alle zaken, ondernemingen en vennootschappen met een gelijkaardig of verbonden doel en die de ontwikkeling van haar ondernemingen kunnen bemoedigen en in het algemeen alle verrichtingen stellen die rechtstreeks of onrechtstreeks verband houden met haar maatschappelijk doel en alle handelingen doen die nuttig of noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van haar doel.*

*De vennootschap dient het geheel van haar activiteiten en verrichtingen uit te voeren overeenkomstig de bepalingen en binnen de grenzen voorzien door de GVV-regelgeving en elke andere toepasselijke wetgeving."*

**2. DATUM VANAF WELKE DE HANDELINGEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP BOEKHOUDKUNDIG GEACHT WORDEN TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP (ARTIKEL 12:50 ALINEA 2, 2° WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN)**

2.1. HOME INVEST BELGIUM houdt alle aandelen in DG DEVELOPMENT sinds 26 november 2019 aan.

Het gehele vermogen zal worden overgedragen aan HOME INVEST BELGIUM, overeenkomstig de geldende IFRS-normen, met effect op 1 juli 2020.

2.2. De met een fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal gebeuren op basis van de rekeningen van DG DEVELOPMENT van 30 juni 2020.

Overeenkomstig artikel 727 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen wordt de jaarrekening van DG DEVELOPMENT voor de periode tussen 1 januari 2020 en 30 juni 2020 door de Raad van Bestuur van DG DEVELOPMENT opgesteld en ter goedkeuring voorgelegd aan de volgende algemene vergadering van aandeelhouders van HOME INVEST BELGIUM.

**3. RECHTEN DIE DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP TOEKENT AAN DE VENNOTEN VAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP DIE BIJZONDERE RECHTEN HEBBEN ALSOOK AAN DE HOUDERS VAN ANDERE EFFECTEN DAN AANDELEN OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN (ARTIKEL 12:50 ALINEA 2, 3° WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN)**

Alle aandelen die het kapitaal van de over te nemen vennootschap vormen zijn gewone aandelen, zonder nominale waarde, zonder bijzondere rechten en er bestaan geen verschillende categorieën van aandelen. Er bestaan geen andere effecten binnen de over te nemen vennootschap.

Er zullen geen bijzondere rechten toegekend worden aan de aandeelhouders van de overnemende vennootschap.

**4. BIJZONDERE RECHTEN EN VOORDELEN TOEGEKEND AAN DE VENNOTEN VAN DE TE FUSEREN VENNOOTSCHAPPEN (ARTIKEL 12:50 2<sup>E</sup> ALINEA, 4° WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN)**

Aan de leden van de bestuursorganen van de overnemende en over te nemen vennootschap worden geen bijzondere voordelen toegekend.

### **III. BESCHRIJVING VAN DE ONROERENDE GOEDEREN TOEBEHOREND AAN DE OVER TE NEMEN VENNOOTSCHAP**

De Vennootschap is de eigenaar van de volgende onroerende goederen (de Onroerende Goederen):

Stad Antwerpen– Zevende Afdeling

- Een magazijn gelegen te 2060 Antwerpen, Samberstraat 6, gekend volgens kadaster sectie G, nummer 298/00F006 met een oppervlakte van circa 944 m<sup>2</sup>;
- Een woning gelegen te 2060 Antwerpen, Samberstraat 6, gekend volgens kadaster sectie G, nummer 298/00A004, met een oppervlakte van circa 93 m<sup>2</sup>;
- Een magazijn gelegen te 2060 Antwerpen, Samberstraat 8, gekend volgens kadaster sectie G, nummer 298/00G006, met een oppervlakte van circa 443 m<sup>2</sup>.

Overeenkomstig artikel 48 van de GVV-wet wordt de reële waarde van het door de openbare geregementeerde vastgoedvennootschap en haar dochtervennootschappen gehouden vastgoed door een deskundige gewaardeerd telkens wanneer de OGVV overgaat tot een met een fusie gelijkgestelde verrichting. De waardering mag niet eerder dan één maand voor de geplande verrichting worden uitgevoerd. Wanneer het voorstel tot een met een fusie gelijkgestelde verrichting echter wordt neergelegd binnen vier maanden na de laatste waardering of actualisering van de waardering van het betrokken vastgoed en de deskundige bevestigt dat er geen nieuwe waardering vereist is, zal geen nieuwe waardering vereist zijn. De bestuursorganen van beide betrokken vennootschappen verklaren dat dergelijke waardering die aan de voormelde voorwaarden voldoet, beschikbaar is.

### **IV. FISCAAL REGIME VAN DE MET FUSIE DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE VERRICHTING**

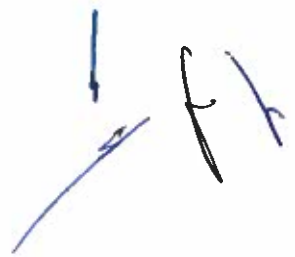
De met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting valt onder toepassing van de artikelen 210, par. 1, 1<sup>o</sup>, 211, par. 1, al. 6 en 217, 1<sup>o</sup> WIB en zal bijgevolg niet gebeuren onder vrijstelling van de vennootschapsbelasting zoals voorzien in artikel 211 par. 1, al. W.I.B.

De met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal plaatsvinden met uitsluiting van registratierechten overeenkomstig artikels 117 en 120, alinea 3 Wetboek registratierechten.

De met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting zal, overeenkomstig artikel 11 en 18§3 Wetboek BTW, BTW-neutraal gebeuren.

### **V. WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN : GOEDKEURING VAN DE FUSIE DOOR DE RAAD VAN BESTUUR VAN HOME INVEST BELGIUM NV**

1. Huidig fusievoorstel zal voorgelegd worden aan een buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van DG DEVELOPMENT ter goedkeuring.



2. Overeenkomstig artikel 12:53 §6 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen is de goedkeuring door de algemene vergadering van HOME INVEST BELGIUM niet vereist indien aan de volgende voorwaarden is voldaan:

*« 1° de openbaarmaking van het fusievoorstel van artikel 12:50 geschiedt voor elke aan de rechtshandeling deelnemende vennootschap uiterlijk zes weken voordat de overneming van kracht wordt;*

*2° onverminderd artikel 12:51 heeft iedere aandeelhouder van de overnemende vennootschap het recht ten minste een maand voordat de overneming van kracht wordt op de zetel van de vennootschap kennis te nemen van de stukken vermeld in artikel 12:51 §2;*

*3° Een of meer aandeelhouders van de overnemende vennootschap die aandelen bezitten die 5% van het geplaatste kapitaal vertegenwoordigen hebben het recht op bijeenroeping van de algemene vergadering van de overnemende vennootschap die over het fusievoorstel moet besluiten. Aandelen zonder stemrecht worden bij de berekening van dit percentage buiten beschouwing gelaten.»*

Het fusievoorstel alsook de documenten vermeld in artikel 12:51 §2 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen zullen kosteloos ter beschikking worden gesteld van de aandeelhouders binnen de wettelijk voorziene termijn en zullen tevens raadpleegbaar zijn op de website van HOME INVEST BELGIUM ([www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)).

De Raad van Bestuur van HOME INVEST BELGIUM zal beraadslagen over de goedkeuring van het voorstel van een met fusie door overneming gelijkgestelde verrichting, (behalve indien één of meer aandeelhouders die aandelen bezitten die minstens 5% van het geplaatst kapitaal vertegenwoordigen, de bijeenroeping zouden vragen van een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders).

3. Het huidige fusievoorstel zal, ten vroegste 6 weken na de neerlegging en publicatie ervan bij de bevoegde griffie van de Ondernemingsrechtbank te Brussel worden voorgelegd ter goedkeuring enerzijds aan de Raad van Bestuur van HOME INVEST BELGIUM (tenzij er een vraag tot bijeenroeping voor een buitengewone algemene vergadering zou komen, zoals hierboven vermeld, waarbij in dat geval de beslissing zal genomen worden door de algemene vergadering van HOME INVEST BELGIUM die zal beslissen volgens de voorziene regels en bijzondere meerderheden vermeld in artikel 12:53 §1 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen) en, anderzijds, aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van DG DEVELOPMENT overeenkomstig de voorziene regels en bijzondere meerderheden vermeld in artikel 12:53 §1 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.



## **VII. VOLMACHTEN**

De Raad van Bestuur van de over te nemen en overgenomen vennootschap geven, ieder voor wat hen betreft, volmacht aan Meester Benoît Nibelle, advocaat, gevestigd te 1170 Brussel, 150 chaussée de La Hulpe, alleen handelend, met mogelijkheid tot indeplaatsstelling om de neerlegging van het fusievoorstel en de publicatie in de Bijlagen van het Belgisch Staatsblad te verrichten overeenkomstig artikel 2:14 Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

Opgesteld in Brussel op 30 september 2020, in 4 exemplaren, één voor elke vennootschap en 2 voor de bevoegde ondernemingsrechtbanken.

### **VOOR DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP DG DEVELOPMENT**



**Okimmo BV**

Vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger Mr. Sven Janssens

Bestuurder



**PBR Management BV**

Vertegenwoordigd door haar vaste  
vertegenwoordiger Mr. Preben  
Bruggeman

Bestuurder

### **VOOR DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE NAAMLOZE VENNOOTSCHAP HOME INVEST BELGIUM**



Mr. Liévin Van Overstraeten

Bestuurder



Mr. Johan Van Overstraeten

Bestuurder

DG DEVELOPMENT

Société anonyme

Boulevard de la Woluwe, 46  
1200 Bruxelles

HOME INVEST BELGIUM

Société anonyme – Société

Immobilière Réglementée  
publique de droit belge  
Boulevard de la Woluwe, 46  
1200 Bruxelles

30 OCT. 2020  
Déposé / Reçu

au greffe du tribunal de l'entreprise

francophone de Bruxelles

R.P.M. Bruxelles

N° entreprise 0676.707.266

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 DG DEVELOPMENT ETABLI EN  
APPLICATION DE L'ARTICLE 12:50 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 DG DEVELOPMENT (ci-après dénommée « DG DEVELOPMENT » ou « la société absorbée ») ont décidé de commun accord d'établir le présent projet de fusion conformément aux dispositions de l'article 12:50 e.s. du Code des sociétés et des associations.

**I. DESCRIPTION DE LA FUSION PAR ABSORPTION**

Il est envisagé qu'HOME INVEST BELGIUM absorbe DG DEVELOPMENT dans le cadre d'une opération assimilée à une fusion par absorption, conformément aux articles 12:7 et 12:50 et suivants du Code des sociétés et des associations, cette opération ayant pour effet le transfert, par suite d'une dissolution sans liquidation de DG DEVELOPMENT, 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 DG DEVELOPMENT.

## II. MENTIONS PRÉVUES A L'ARTICLE 12:50 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

### 1. FORME, DÉNOMINATION, OBJET ET SIÈGE SOCIAL DES SOCIÉTÉS CONCERNÉES (ARTICLE 12:50, ALINÉA 2, 1° DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)

#### 1.1. LA SOCIÉTÉ A ABSORBER : DG DEVELOPMENT

a) La société absorbée est la société anonyme de droit belge DG DEVELOPMENT, dont le siège 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 0676.704.266.

La société a été constituée par acte du 9 juin 2017 devant Maître Nicolas Verbist, notaire à Anvers, publié aux annexes du Moniteur belge du 13 juin 2017 sous le numéro 17313603. Les statuts n'ont pas encore fait l'objet d'une modification des statuts.

Le capital s'élève à <sup>62 000</sup> [ ] € et est représenté par <sup>1000</sup> [ ] actions nominatives sans mention de valeur nominale.

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

*«La société a pour objet social en Belgique et à l'étranger, exclusivement en son nom propre et pour son propre compte:*

*1 / La participation par souscription, participation ou acquisition d'actions dans d'autres sociétés;*

*2 / La réalisation de tous actes liés à l'immobilier, au développement de projets (développement de projets de construction, immobilier) au sens large du terme, y compris la gestion et la coordination de projets de construction et immobiliers, agissant en tant que promoteur mais à l'exclusion de la activité d'agent immobilier;*

*3 / En tant qu'entreprise générale, la société peut coordonner les sociétés liées à l'exécution totale ou partielle des travaux d'achèvement de construction par des (sous) entrepreneurs;*

*4 / La construction o de bâtiments pour compte propre ou pour le compte de tiers;*

*5 / L'achat et la vente de biens immobiliers et le transfert ou la constitution de droits réels sur ces biens;*

*6 / La gestion immobilière et crédit-bail immobilier;*

*7 / Tous les actes qui sont directement ou indirectement liés à cette fin et qui sont de nature à promouvoir le produit d'un bien immobilier, tels que, entre autres, l'achat de gré à gré ou à l'occasion d'une vente publique de tout bien immobilier, bâti ou non, la vente, l'aliénation, la gestion, l'échange de ces biens, l'entretien, la finition, la modification, l'amélioration, l'équipement et la mise à niveau, la démolition et / ou la reconstruction, la location ou la prise en location, la prospection, le morcellement, le boisement ou la déforestation, le bail à ferme, l'établissement de servitudes, l'exécution de toutes les opérations commerciales et financières, l'exploitation et tout ce qui y est lié, l'ameublement et la fourniture de mobilier mobile, de conclure, reconnaître et exécuter*

*tous les accords à cet égard, ainsi que le commerce de tous les produits et matériaux qui ont un lien avec un métier du bâtiment;*

*8 / La garantie du bon déroulement des engagements pris par des tiers qui bénéficieraient de ces biens immobiliers, consentiraient des avances, consentiraient des crédits, fourniraient des hypothèques ou autres garanties;*

*9 / Expert-conseil en immobilier, rédigeant ou organisant des rapports d'expertise et des descriptions de localisation de biens immobiliers et de leur contenu, tant pour son propre compte que pour le compte de tiers;*

*10 / Pratiquer, conseiller, organiser toutes les formes traditionnelles d'investissement dans le secteur industriel, commercial et tertiaire;*

*La société peut, tant en Belgique qu'à l'étranger: effectuer tous les actes commerciaux et industriels, exécuter toutes transactions financières et effectuer toutes transactions mobilières et immobilières, le tout pour son propre compte et pour le compte de tiers, qui sont de nature à effectuer la réalisation, promouvoir, directement ou indirectement, l'extension ou la facilitation de son objet social;*

*La société peut être administrateur dans d'autres sociétés;*

*La société peut assurer la gestion et la liquidation de toutes les sociétés liées ou de celles avec lesquelles une relation participative existe et leur accorder tous les prêts éventuels, sous quelque forme et pour quelque durée que ce soit;*

*La société peut par tout moyen coopérer ou participer (par apport, fusion, souscription ou autre) à toutes les sociétés ou sociétés existantes ou à établir, en Belgique ou à l'étranger qui poursuivent un objectif similaire, le même ou lié ou de nature à promouvoir le but social.*

*L'entreprise peut effectuer toutes ces actions pour son propre compte, en consignation, en commission, en tant qu'intermédiaire ou en tant que mandataire;*

*La société peut acquérir tous les biens meubles et immeubles à titre d'investissement, même s'il n'y a pas de lien direct ou indirect avec l'objet social;*

*La liste qui précède n'est pas exhaustive, afin que la société puisse entreprendre toutes les actions qui peuvent contribuer de quelque manière que ce soit à la réalisation de son objet.<sup>1</sup> »*

## **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 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.

<sup>1</sup> Les statuts de la société à acquérir ne sont disponibles qu'en néerlandais. Avant de soumettre cette proposition de fusion, la description de la cible a été traduite en français. En cas de différence entre les versions française et néerlandaise des statuts de DG Développement, la version néerlandaise prévaudra.

Les statuts ont été modifiés pour la dernière fois par acte passé le 5 mai 2020 devant le Notaire Louis-Philippe Marcelis, notaire de résidence à Bruxelles, publié aux Annexes du Moniteur Belge du 4 juin 2020 sous le numéro 20062944.

Le capital de la société s'élève à la date de la rédaction 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 est décrit comme suit :

« ARTICLE 3 – OBJET SOCIAL

3.1 La Société a pour objet exclusif de :

(a) mettre, directement ou par le biais d'une société dans laquelle elle détient une participation conformément aux dispositions de la réglementation SIR, des immeubles à la disposition d'utilisateurs et ;

(b) dans les limites fixées par la réglementation SIR, détenir les biens immobiliers mentionnés à l'article 2, 5<sup>o</sup>, 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 certains 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. 12:50, ALINÉA 2, 2° DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)**

2.1. HOME INVEST BELGIUM détient le contrôle de DG DEVELOPMENT depuis le 26 novembre 2019.

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 1<sup>er</sup> juillet 2020.

2.2. La fusion par absorption se fera sur la base des comptes de DG DEVELOPMENT arrêtés au 30 juin 2020.

Conformément à l'article 727 du Code des sociétés et des associations, les comptes annuels de DG DEVELOPMENT pour la période comprise entre le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et

le 30 juin 2020 seront établis par le conseil d'administration de DG DEVELOPMENT 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 12:50, ALINÉA 2, 3° DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)**

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'a 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 12:50, ALINÉA 2, 4° DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS)**

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 est propriétaire des biens immobiliers suivants (les biens immobiliers):  
Ville d'Anvers - Septième division

- Un entrepôt situé à 2060 Anvers, Samberstraat 6, connu selon la section du cadastre G, numéro 298 / 00F006, d'une surface d'environ 944 m<sup>2</sup>;
- Une maison située à 2060 Anvers, Samberstraat 6, connue selon la section G du cadastre, numéro 298 / 00A004, d'une superficie d'environ 93 m<sup>2</sup>;
- Un entrepôt situé à 2060 Anvers, Samberstraat 8, connu selon la section du cadastre G, numéro 298 / 00G006, d'une superficie d'environ 443 m<sup>2</sup>.

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 DG DEVELOPMENT pour approbation.

2. Conformément à l'article 12 :53, §6 Code des sociétés et des associations, 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 12:50 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 12 :51, 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 12 :51, § 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 12 :51, §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](http://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 12 :53, §1er C.s.) et, d'autre part, de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires de DG DEVELOPMENT qui délibérera conformément aux règles de quorum et de majorité spéciales prévues à l'article 12 :5322, §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 et des associations.

Fait à Bruxelles, le 30 septembre 2020 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 SOCIÉTÉ ANONYME DG DEVELOPMENT**



Okimoho BV  
Représentée par son représentant  
permanent  
Mr. Sven Janssens

Administrateur



PBR Management BV  
Représentée par son représentant  
permanent  
Mr. Preben Bruggeman

Administrateur

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



---

Mr. Liévin Van Overstraeten  
Administrateur



---

Mr. Johan Van Overstraeten  
Administrateur