

**HOME INVEST BELGIUM**  
**Société Anonyme – Société immobilière réglementée publique de droit belge**  
**Siège social: Boulevard de la Woluwe 46**  
**1200 Bruxelles**  
**Numéro d'entreprise: 0420.767.885 (RPM Bruxelles)**  
**Numéro T.V.A.: BE 420767885**  
**(La « Société », « Home Invest Belgium » ou « HIB »)**

**RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**  
**ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE 602 DU CODE DES SOCIÉTÉS**

**APPORT EN NATURE**

---

Mesdames, Messieurs,

En application de l'article 602 du Code des sociétés, le conseil d'administration de Home Invest Belgium établit le présent rapport concernant la proposition d'augmenter le capital social par un apport en nature, à la suite de la scission partielle de la société anonyme V.O.P. (**V.O.P.**) ayant son siège social avenue du Sippelberg 3, 1080 Molenbeek-Saint-Jean, avec apport du patrimoine scindé à Home Invest Belgium.

L'article 602, §1 du Code des sociétés est établi comme suit:

*« Au cas où l'augmentation de capital comporte des apports en nature, un rapport est préalablement établi, soit par le commissaire, soit, pour les sociétés qui n'en ont pas, par un réviseur d'entreprises désigné par le conseil d'administration.*

*Ce rapport porte notamment sur la description de chaque apport en nature et sur les modes d'évaluation adoptés. Il indique si les estimations auxquelles conduisent ces modes d'évaluation correspondent au moins au nombre et à la valeur nominale ou, à défaut de valeur nominale, au pair comptable et, le cas échéant, à la prime d'émission des actions à émettre en contrepartie. Le rapport indique quelle est la rémunération effectivement attribuée en contrepartie des apports.*

*Ce rapport est joint à un rapport spécial dans lequel le conseil d'administration expose, d'une part, l'intérêt que présentent pour la société tant les apports que l'augmentation de capital proposée et d'autre part, les raisons pour lesquelles éventuellement, il s'écarte des conclusions du rapport annexé.*

*Le rapport spécial du conseil d'administration est déposé au greffe du tribunal de commerce conformément à l'article 75.*

*Lorsque l'augmentation du capital est décidée par l'assemblée générale conformément à l'article 581, les rapports prévus à l'alinéa 3 sont annoncés dans l'ordre du jour. Une copie peut en être obtenue conformément à l'article 535.*

*L'absence des rapports prévus par cet article entraîne la nullité de la décision de l'assemblée générale. »*

Le conseil d'administration d'Home Invest Belgium renvoie à ce propos au rapport écrit détaillé établi dans le cadre de la scission par absorption en application de l'article 730 du Code des sociétés.

## 1. DESCRIPTION ET VALORISATION DE L'APPORT

### 1.1 DESCRIPTION DE L'APPORT

Dans le cadre de la scission partielle proposée, V.O.P. transférera, à Home Invest Belgium, la pleine propriété des actifs suivants:

le terrain et deux bâtiments récemment construits (le Bâtiment A et le Bâtiment B) de 4 étages pour ce qui concerne le Bâtiment A et de 5 étages pour le Bâtiment B formant ensemble l'immeuble « Libertys » sis Place de l'Amitié 7 et 8 à 1160 Auderghem, inscrits au cadastre de la Ville d'Auderghem (1ère division), section A, parcelles numéros 169W5P0000 et 169Y5P0000, d'une superficie totale de +/- 20 ares 30 centiares (l'**Immeuble**).

L'Immeuble a une surface résidentielle de 3.391 mètres carré et est composé de 41 caves, 40 parkings et de 40 appartements (12 dans le Bâtiment A et 28 dans le Bâtiment B) parmi lesquels :

- 4 studios d'environ 49 m<sup>2</sup> ;
- 21 appartements une chambre d'environ 76 m<sup>2</sup> ;
- 13 appartements deux chambres d'environ 101 m<sup>2</sup> ;
- 2 appartements trois chambres d'environ 139 m<sup>2</sup>.

Ces actifs sont appelés ci-après le **Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium**.

Aucune dette ou engagement n'est transféré par V.O.P. à Home Invest Belgium.

Les charges fiscales (dont l'exit tax) liées à la présente scission partielle sont à la charge exclusive de V.O.P.

En dérogation à l'article 729 du Code des sociétés, si un élément d'actif et/ou de passif n'est pas attribué expressément à Home Invest Belgium lors de la scission partielle, cet élément d'actif et/ou de passif sera conservé par V.O.P. et restera dans le patrimoine de cette dernière, en ce compris toutes les dettes, obligations et litiges liés au Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium non repris aux termes du projet de scission partielle et relatifs à des événements survenus à une date antérieure à la date de la scission partielle, même si la dette, l'obligation ou le litige apparaissait après la date de la scission partielle.

Aucun changement du Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium n'interviendra d'ici à la date de la scission partielle proposée.

### 1.2 VALORISATION DE L'APPORT

Le patrimoine immobilier transféré à Home Invest Belgium a été évalué à sa valeur d'investissement (à savoir droits d'enregistrement inclus ou valeur « acte en mains »). Cette valeur d'investissement a été confortée par le rapport du 20 juin 2017 de l'expert

immobilier de Home Invest Belgium conformément aux articles 48 et 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées. Dès lors que les actionnaires de V.O.P. et V.O.P. sont, à ce jour, des personnes visées à l'article 37, § 1er de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées pour Home Invest Belgium, la juste valeur du bien immobilier objet de la transaction a été évaluée, conformément à l'article 49, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées pour Home Invest Belgium, par la SA Winssinger & Associés, agissant en qualité d'expert immobilier agréé de Home Invest Belgium, à 12.688.000 euros, ce qui constitue le prix maximum auquel le bien peut être acquis. En l'espèce, la valeur conventionnelle (EUR 12.000.000) est donc inférieure à la valeur d'expertise (EUR 12.688.000).

La valeur d'investissement du patrimoine immobilier scindé en faveur de Home Invest Belgium a été déterminée en tenant compte de différents paramètres en la matière, en ce compris la localisation, le fait que les immeubles viennent d'être réceptionnés provisoirement, la qualité des locataires et les baux (existants) et la comparaison entre les revenus des immeubles similaires.

Sur la base des éléments visés ci-dessus, la valeur globale du Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium s'élève conventionnellement à 12.000.000 €.

## **2. ACTIONS EMISES EN CONTREPARTIE DE L'APPORT EN NATURE**

### **2.1 VALEUR D'UNE ACTION HOME INVEST BELGIUM**

Conformément à l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, le prix d'émission des nouvelles actions Home Invest Belgium à émettre dans le cadre de la scission par absorption à intervenir doit prendre en compte les éléments suivants pour le calcul du rapport d'échange :

- (i) une valeur nette par action ne datant pas de plus de 4 mois avant la date du dépôt du projet de scission ou, au choix de la SIRP, avant la date de l'acte de scission.

-> Home Invest Belgium a choisi de se référer à la date du dépôt de projet de scission. Pour la valeur nette par action, référence est faite à la dernière valeur nette d'inventaire publiée en date du 2 mai 2017 (à savoir 65,51 euros) ;

et

- (ii) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date, à savoir la date du dépôt du projet de scission qui est intervenu le 5 juillet 2017 (95,72 euros).

Le prix d'émission servant pour le calcul du rapport d'échange ne peut être inférieure à la valeur la plus faible entre les valeurs visées sous (i) et (ii) ci-dessus.

Afin de préserver les intérêts de l'ensemble des actionnaires de Home Invest Belgium, le prix d'émission établi dans le cadre de la Scission Partielle envisagée correspond à la

moyenne des cours de clôture de l'action Home Invest Belgium des trente jours calendriers précédant la date du 23 mars 2017(en ce compris) (95,89 euros), à laquelle il est appliqué une réduction de 10% donnant une valeur de 86,30 euros, et ce, pour autant que cette valeur soit supérieure au seuil prévu à l'article 26 §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées dont question ci-avant.

En l'espèce, le prix d'émission est par conséquent de 86,30 euros.

Conformément à l'article 48 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, la juste valeur des biens immobiliers détenus par la SIRP et ses filiales visés à l'article 47, § 1er est évaluée par l'expert chaque fois que la SIRP procède à l'émission d'actions, à l'inscription d'actions aux négociations sur un marché réglementé ou à une fusion, scission ou opération assimilée. La SIRP n'est pas liée par cette évaluation mais doit justifier le prix d'émission ou de rachat sur la base de cette évaluation. Cette 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 l'émission d'actions, l'inscription d'actions à la négociation sur un marché réglementé, le rachat d'actions ou le dépôt du projet de fusion, scission ou opération assimilée intervient dans les quatre mois qui suivent la dernière évaluation ou actualisation de l'évaluation des biens immobiliers concernés et pour autant que l'expert confirme que la situation économique générale et l'état des biens immobiliers n'exige pas une nouvelle évaluation.

L'ensemble du patrimoine de la société anonyme Home Invest Belgium a fait l'objet d'une expertise établie par la SA Winssinger & Associés, agissant en qualité d'expert immobilier agréé de Home Invest Belgium en date du 30 juin 2017.

## 2.2 RAPPORT D'ÉCHANGE

En échange de l'apport du Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium dans le cadre de la scission partielle, les actionnaires de V.O.P. recevront de nouvelles actions, dont le nombre est déterminé par la valeur conventionnelle du Patrimoine Scindé décrite à l'article 1.2. ci-avant, divisé par le prix d'émission décrit à l'article 2.1, soit 139.049 actions (arrondi à l'unité inférieure).

La scission partielle de la société V.O.P. ne donnera pas lieu à l'attribution d'une soulte.

Le nom des actionnaires de VOP bénéficiant de l'émission d'actions et le nombre d'actions émises en leur faveur sont repris dans le tableau ci-dessous :

Actionnaires de VOP	Nombre d'actions
Stavos Luxembourg SA	139.007
Monsieur Liévin Van Overstraeten	21
Cocky SA	21
<b>Total</b>	<b>139.049</b>

### 2.3 CONCLUSION

En proposant de fixer le rapport d'échange comme décrit ci-dessus, les conseils d'administration des sociétés V.O.P. et Home Invest Belgium estiment rencontrer de manière équilibrée les droits et intérêts tant des porteurs d'actions V.O.P. que ceux des porteurs d'actions Home Invest Belgium.

### 3. INCIDENCE DE L'APPORT PROPOSÉ SUR LA SITUATION DES ANCIENS ACTIONNAIRES

Conformément à l'article 26, §2, 4° de la loi sur les sociétés immobilières réglementées, le présent rapport doit expliciter l'incidence de l'apport proposé sur la situation des anciens actionnaires, en particulier en ce qui concerne leur quote-part du bénéfice, de la valeur nette par action et du capital ainsi que l'impact en termes de droits de vote. Ceci est exposé dans les tableaux qui suivent :

<b>Droits de vote</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>Pourcentage</b>
Nombre d'actions existantes	3 160 809	95,79%
Nombre de nouvelles actions	139 049	4,21%
<b>Total</b>	<b>3 299 858</b>	<b>100%</b>
Droits de vote détenus par le groupe Van Overstraeten avant scission	737 553	23,33% du capital au 31/12/2016
Droits de vote détenus par le groupe Van Overstraeten après scission	876 602	26,56% du capital après scission
Droits de vote détenus par un actionnaire détenant 1% des actions avant scission	31 608	1%
Droits de vote détenus par un actionnaire détenant 1% des actions après scission	31 608	0,96%

<b>Evolution des fonds propres</b>	<b>Fonds propres</b>	<b>Fonds propres par action</b>
Dernière clôture au 31/03/2017 avant scission	207 188 186	65,55
Valeur des fonds propres au 31/03/2017 en ajoutant l'opération de scission	219 188 186	66,42

<b>Budget 2017-2018-2019 (V1.04)</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Revenus locatifs estimés avant scission (a)	22 161 383	23 631 378	25 018 403
Idem par action	7,01	7,48	7,92
Revenus locatifs estimés de l'apport (b)	129 438	517 750	528 105
Revenus locatifs après scission (a+b)	22 290 821	24 149 128	25 546 508
Idem par action	6,76	7,32	7,74

Résultat des activités clés avant scission (a)	8 086 711	7 023 462	8 420 801
Idem par action	2,56	2,22	2,66
Résultat des activités estimés de l'apport (b)	91 250	365 000	372 300
Résultat des activités clés après scission (a+b)	8 177 961	7 388 462	8 793 101
Idem par action	2,48	2,24	2,66

#### 4. INTÉRÊTS DE L'APPORT ET DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL

La scission partielle envisagée cadre parfaitement avec les objectifs stratégiques suivants de Home Invest Belgium:

- d'une part, l'élargissement de son portefeuille immobilier, avec une préférence pour des immeubles résidentiels, en vue d'obtenir un effet positif aussi bien sur les revenus directs que sur les plus-values futures ;
- d'autre part, la maîtrise des frais généraux de Home Invest Belgium, plus particulièrement grâce à un plus grand portefeuille immobilier et une meilleure répartition des risques sur un plus grand nombre de biens immobiliers et locataires ;
- finalement, grâce au nouvel élargissement des fonds propres de Home Invest Belgium que la scission partielle va entraîner, obtention d'une capacité d'emprunt plus importante via une diminution du taux d'endettement de Home Invest Belgium.

Le conseil d'administration est d'avis que l'apport proposé est de l'intérêt de la société, car il entraîne un nouvel accroissement du portefeuille immobilier, d'une valeur d'investissement de 12.000.000,00 EUR. Les fonds propres de Home Invest Belgium seront augmentés à concurrence de la valeur d'investissement du patrimoine transféré à savoir 12.000.000 euros. Ce montant sera intégralement repris dans le poste capital de Home Invest Belgium et ce, conformément à l'article 80 ARE/C.s. sur les scissions qui renvoie à l'article 78 de l'arrêté d'exécution du code des sociétés (du 07/11/2011) et plus particulièrement le §8.

De même, le conseil d'administration est d'avis que l'augmentation de capital, qui est la conséquence de l'apport proposé, est dans l'intérêt de la société.

Le conseil d'administration de Home Invest Belgium est dès lors favorable à soumettre la scission partielle envisagée à la décision de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires.

Fait à Bruxelles, le 18 juillet 2017

Pour le Conseil d'administration.

**Annexe 1** : Rapport du commissaire