

**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 420.767.885**  
**(la « Société », « Home Invest Belgium » ou « HIB »)**

**SCISSION PARTIELLE DE V.O.P. SA**  
**AVEC APPORT DU PATRIMOINE SCINDE**  
**A HOME INVEST BELGIUM SA**

**RAPPORT ECRIT ET CIRCONSTANCIE EN APPLICATION DE L'ARTICLE 730 DU CODE DES SOCIETES**  
**EMANANT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE HOME INVEST BELGIUM SA**  
**A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE HOME INVEST BELGIUM SA DU 23 AOUT 2017 ET**  
**LE CAS ECHEANT A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 13 SEPTEMBRE 2017<sup>1</sup>**

---

<sup>1</sup> Le nombre d'actionnaires présents lors de l'assemblée générale extraordinaire de Home Invest Belgium du 23 août 2017 risque de ne pas être suffisant pour rencontrer le quorum (de présence) légalement requis de 50 % du capital social. Dans l'hypothèse où la moitié du capital social ne serait pas représentée, une nouvelle assemblée générale extraordinaire des actionnaires de Home Invest Belgium est prévue avec le même ordre du jour le 13 septembre 2017. Cette assemblée pourra valablement délibérer quelle que soit la portion du capital représentée par les actionnaires présents.

Les dates mentionnées des assemblées générales extraordinaires de Home Invest Belgium ont été données sous toutes réserves. Le conseil d'administration renvoie à cet égard aux convocations qui mentionneront les dates définitives.

## 1. Sociétés concernées par la scission partielle

### Home Invest Belgium

Société Anonyme  
Société immobilière réglementée publique  
de droit belge  
Boulevard de la Woluwe, 46  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
R.P.M.0420.767.885

### V.O.P.

Société Anonyme

Sippelberglaan 3  
1080 Sint-Jans-Molenbeek  
R.P.M. :0434.892.075

### Société bénéficiaire

### Société à scinder partiellement

## 2. Description et indication précise des éléments d'actifs de V.O.P. à transférer à Home Invest Belgium

### (a) Transfert à Home Invest Belgium

Dans le cadre de la scission partielle proposée, V.O.P. transfèrera 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, 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 ».

### (b) Tableau chiffré

La situation patrimoniale de V.O.P. et la répartition précise des éléments du patrimoine actif et passif à transférer à Home Invest Belgium sont plus amplement décrites au point 6.1 ci-dessous, sous forme d'un tableau chiffré.

### (c) Passif, dettes et clause résiduaire

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.

#### (d) Procédure et objet du rapport

Les sociétés concernées envisagent de réaliser une scission partielle, conformément à l'article 728 du Code des sociétés, par laquelle la société anonyme V.O.P. transférera, sans dissolution et sans cesser d'exister, à la société anonyme Home Invest Belgium, une partie de son patrimoine en contrepartie de l'émission, par Home Invest Belgium, d'actions qui seront directement attribuées aux actionnaires de V.O.P.

Le conseil d'administration expose, dans le présent rapport écrit et circonstancié, la situation patrimoniale des sociétés amenées à prendre part à la scission partielle et explique et justifie, du point de vue juridique et économique, l'opportunité, les conditions, les modalités et les conséquences de la scission partielle, les méthodes suivies pour la détermination du rapport d'échange des actions, l'importance relative donnée à ces méthodes, les valeurs auxquelles les méthodes aboutissent, les difficultés éventuellement rencontrées et le rapport d'échange proposé.

Afin de satisfaire à la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières règlementées (en particulier à l'article 26, §2), un rapport spécial du conseil d'administration et un rapport du commissaire ont également été préparés dans le cadre de l'article 602 du code des sociétés.

### 3. Opportunité de la scission partielle

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

### 4. **Date à partir de laquelle les opérations de V.O.P. relatives au Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium sont censées du point de vue comptable être accomplies pour le compte de Home Invest Belgium**

Le conseil d'administration de Home Invest Belgium propose de procéder à la scission partielle et au transfert du Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium avec prise d'effet comptable au 13 septembre 2017. Home Invest Belgium intégrera ainsi comptablement à la date de la scission partielle, l'opération conformément aux normes IFRS applicables (plus précisément la norme IAS 40, impliquant la prise en compte du Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium transféré à la date de la scission partielle).

## 5. Participation aux bénéfiques - Droits assurés par HIB aux détenteurs d'actions de V.O.P..

Les actions nouvelles que la société Home Invest Belgium émettra, telles que décrites plus amplement ci-dessous, à l'occasion de la scission partielle au profit des actionnaires de V.O.P., bénéficieront des mêmes droits que les actions existantes de la société Home Invest Belgium, et prendront part aux résultats de Home Invest Belgium à partir du 13 septembre 2017 *pro rata temporis* (pour un ratio de 110 sur 365<sup>ème</sup>) en ce qui concerne l'exercice comptable commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Elles seront, dès leur création, soumises à toutes les dispositions des statuts de Home Invest Belgium. Les nouvelles actions qui seront attribuées seront soumises à un période ferme de lock up de 12 mois à compter de leur émission et seront par conséquent inaliénables pendant cette période (à l'exception des transactions intra-groupe, approuvées par HIB). Home Invest Belgium sollicitera une dispense de cotation de ces nouvelles actions jusqu'au détachement du coupon définitif relatif au dividende de l'exercice 2017 qui aura lieu après l'assemblée générale ordinaire du mois de mai 2018.

## 6. Calcul du rapport d'échange

### 6.1 Tableau chiffré

Le tableau chiffré ci-dessous reprend, sur la base d'une situation comptable pro forma arrêtée au 13 septembre 2017, la situation comptable de V.O.P. et la répartition comptable des actifs et passifs à transférer à Home Invest Belgium.

<b>ACTIF</b>	<b>Situation au 13/09/2017</b>	<b>À scinder en faveur de HIB</b>	<b>V.O.P. Après scission</b>
<b>Frais de constitution</b>	<b>51.459,21</b>	<b>0,00</b>	<b>51.459,21</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>12.211.663,34</b>	<b>6.305.144,83</b>	<b>5.906.518,51</b>
<i>Terrains et immeubles</i>	<i>11.566.495,70</i>	<i>6.305.144,83</i>	<i>5.261.350,87</i>
autres	5.261.350,87	0,00	5.261.350,87
Total Libertys	6.305.144,83	6.305.144,83	0,00
- Libertys au 31/12/2016	5.181.204,59	5.181.204,59	0,00
- Libertys – investissements 2017	1.123.940,24	1.123.940,24	0,00
<i>Autres immobilisations corporelles</i>	<i>645.167,64</i>	<i>0,00</i>	<i>645.167,64</i>
<b>Immobilisations financières</b>	<b>19.730.770,83</b>	<b>0,00</b>	<b>19.730.770,83</b>
<b>Valeurs disponibles</b>	<b>2.853.363,18</b>	<b>0,00</b>	<b>2.853.363,18</b>
<b>Total:</b>	<b>34.847.256,56</b>	<b>6.305.144,83</b>	<b>28.542.111,73</b>

<b>PASSIF</b>	<b>Situation au 13/09/2017</b>	<b>À scinder en faveur de HIB</b>	<b>V.O.P. Après scission</b>
<b>Capitaux propres</b>	<b>6.446.086,46</b>	<b>6.305.144,83</b>	<b>140.941,63</b>
Capital	2.856.969,16		62.466,72
- Capital au 31/12/2016	1.626.969,16		35.573,16
- Augmentation de capital 2017	1.230.000,00		26.893,56

Réserve légale	587,64		12,85
Réserves immunisées	3.564.563,79		77.938,06
Réserves immunisées (exit tax)	892.536,13		19.515,02
Réserve disponible	32.301,64		706,27
Résultat reporté	-900.871,90		-19.697,28
<b>Provisions</b>	<b>150.312,81</b>	<b>0,00</b>	<b>150.312,81</b>
Provisions pour risques et charges	100.000,00	0,00	100.000,00
Impôts différés	50.312,81	0,00	50.312,81
<b>Dettes</b>	<b>28.250.857,28</b>	<b>0,00</b>	<b>28.250.857,28</b>
Dettes	26.234.293,73	0,00	26.234.293,73
Passif supplémentaire Libertys	1.123.940,24		1.123.940,24
Exit tax sur la réserve immunisée	892.623,31		892.623,31
<b>Total:</b>	<b>34.847.256,56</b>	<b>6.305.144,83</b>	<b>28.542.111,73</b>

## 6.2 Rapport d'échange du Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium

### 6.2.1. Valeur du Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium

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 VOP et VOP 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 €.

### 6.2.2. 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 (soit le 5 juillet 2017). 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 (à savoir 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 règlementées, 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.

### 6.2.3. 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 (à savoir 12.000.000 EUR), divisé par le prix d'émission (86,30 euros), 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>

**6.3.** En proposant de fixer les rapports d'échange comme décrit ci-dessus, le conseil d'administration d'Home Invest Belgium estime rencontrer de manière équilibrée les droits et intérêts des porteurs d'actions Home Invest Belgium.

## **7. Délivrance des actions nouvelles**

**7.1.** Les nouvelles actions Home Invest Belgium qui seront émises en exécution de la scission partielle et attribuées aux actionnaires de V.O.P. seront réparties proportionnellement à leurs participations dans le capital social de V.O.P.

Home Invest Belgium sollicitera une dispense de cotation de ces nouvelles actions jusqu'au détachement du coupon définitif relatif au dividende de l'exercice 2017 qui aura lieu après l'assemblée générale ordinaire du mois de mai 2018.

**7.2.** Les actions nouvellement émises par Home Invest Belgium à l'occasion de la scission partielle seront des actions ordinaires entièrement libérées, nominatives et sans désignations de valeur nominale, étant précisé que la cotation des actions HIB sera demandée avec effet différé jusqu'au détachement du coupon définitif afférent à l'exercice 2017 décidé par l'assemblée générale qui se prononcera sur les comptes clôturés au 31 décembre 2017.

Les actions seront remises aux actionnaires comme suit :

Dès que la scission partielle aura sorti ses effets, le conseil d'administration de HIB inscrira dans le registre des actions de Home Invest Belgium les données suivantes :

- l'identité des actionnaires de V.O.P. au profit desquels des actions ont été émises ;
- le nombre d'actions de HIB auquel les actionnaires de V.O.P. ont droit ;
- la date de la décision de scission partielle.

Cette inscription sera signée par 2 membres du conseil d'administration de Home Invest Belgium ainsi que par les nouveaux actionnaires ou par leur mandataire.

## **8. Difficultés éventuellement rencontrées.**

Tenant compte des spécificités de l'opération, aucun problème particulier n'est apparu.

## **9. Régime comptable et fiscal de la scission partielle**

La scission partielle à intervenir sera réalisée:

- avec effet à la date de la dernière assemblée générale extraordinaire approuvant la scission partielle à intervenir, à savoir le 13 septembre 2017;
- dans le chef de Home Invest Belgium conformément aux normes IFRS en vigueur (notamment la norme IAS 40);
- dans ce cadre, les fonds propres de Home Invest Belgium seront augmentés à concurrence de la valeur d'investissement du patrimoine transféré à savoir 12.000.000 € ;

- dans le chef de V.O.P., en neutralité comptable conformément à l'article 80 ARE/C.s., étant entendu que les fonds propres de V.O.P seront réduits conformément aux articles 80 et 78 ARE/C.s. ;
- avec application des droits d'enregistrement au taux de 0% conformément à l'article 115bis du Code des droits d'enregistrement, les apports étant rémunérés exclusivement par l'émission de nouvelles actions ;
- sans exonération en matière d'impôts sur les revenus conformément à l'article 211, § 1, alinéa 6 et avec application du taux réduit visé à l'article 217, 1° du Code des Impôts sur les Revenus ;
- sans application de la TVA, les actifs scindés étant transférés sans application de la TVA.

## **10. Conditions**

La scission partielle est soumise à:

- l'approbation préalable par FSMA conformément aux dispositions légales applicables, dont notamment la loi et l'Arrêté Royal relative aux sociétés immobilières règlementées;
- l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de Home Invest Belgium, qui se tiendra conformément aux dispositions du Code des sociétés, de la scission partielle, d'une part, et, des autres points sur lesquels cette assemblée générale doit s'exprimer dans le cadre de la réalisation de la scission partielle d'autre part;
- l'approbation par l'assemblée générale extraordinaire de V.O.P., qui se tiendra conformément aux dispositions du Code des sociétés, de la scission partielle, d'une part, et, des autres points sur lesquels cette assemblée générale doit s'exprimer dans le cadre de la réalisation de la scission partielle d'autre part ;

La réalisation des conditions ci-dessus sera constatée dans le procès-verbal de la dernière assemblée extraordinaire qui sera réunie.

## **11. Modification des statuts des sociétés bénéficiaires**

En cas de réalisation de la scission partielle, il conviendra d'apporter aux statuts de Home Invest Belgium les modifications résultant de la scission partielle.

Dans ce cas, il sera demandé aux actionnaires de Home Invest Belgium d'accorder, notamment au notaire instrumentant, les pouvoirs d'exécution nécessaires afin de mener à bien les mesures d'exécution résultant de l'approbation de la scission partielle.

## **12. Dispense de prospectus**

Conformément à l'article 18, §2, a° 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'obligation de publier un prospectus ne s'applique pas aux admissions à la négociation des actions représentant, sur une période de douze mois, moins de 10 % du nombre d'actions de même catégorie déjà admises à la négociation sur le même marché.

Fait à Bruxelles, le 18 juillet 2017

Pour Home Invest Belgium

Annexe 1 : situation comptable pro forma de V.O.P. arrêtée au 13 septembre 2017