

HOME INVEST BELGIUM  
Société Anonyme – Société immobilière réglementée publique de droit belge  
Siège social: Boulevard de la Woluwe 60, boîte 4  
1200 Bruxelles  
Numéro d'entreprise: 0420.767.885 (RPM Bruxelles)  
Numéro T.V.A.: BE 420.767.885  
(la « Société » ou « HIB »)

AVIS MOTIVE DU COMITE COMPOSÉ DE TROIS ADMINISTRATEURS INDEPENDANTS  
CONFORMEMENT A L'ARTICLE 524 DU CODE DES SOCIETES  
SUR L'OPERATION DE SCISSION PARTIELLE  
ENTRE HOME INVEST BELGIUM SA ET V.O.P. SA

Le 14 juin 2017, malgré le fait que l'opération ne tombe pas sous le champ d'application de l'article 524 du Code des sociétés, le conseil d'administration de Home Invest Belgium (**Home Invest Belgium**) a demandé à ses trois administrateurs indépendants (**le Comité**) de se prononcer sur l'opération de scission partielle envisagée avec la SA V.O.P. (dont Messieurs Liévin Van Overstraeten et Johan Van Overstraeten, membres du conseil d'administration de Home Invest Belgium, font partie des bénéficiaires ultimes) et plus amplement décrite ci-dessous (**la Scission Partielle**).

La Scission Partielle est ainsi préalablement soumise à un comité composé de trois administrateurs indépendants assisté par un expert indépendant désigné par le comité.

Pour rappel, l'article 524 du Code des sociétés précise que le Comité décrit la nature de la décision ou de l'opération (1), apprécie le gain ou le préjudice pour la Société et pour ses actionnaires (2). Il en chiffre les conséquences financières (3) et constate si la décision ou l'opération est ou non de nature à occasionner pour la Société des dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique menée par la Société (4). Si le Comité décide que la décision ou l'opération n'est pas manifestement abusive, mais qu'elle porte toutefois préjudice à la Société, le Comité précise quels bénéfices la décision ou l'opération porte en compte pour compenser les préjudices mentionnés. Enfin, le Comité rend un avis motivé par écrit au conseil d'administration, en mentionnant chaque élément d'appréciation décrit ci-dessus.

Le comité d'administrateurs indépendants mis en place est composé comme suit :

- Monsieur Eric Spiessens, administrateur indépendant ;
- Monsieur Koen Dejonckheere, administrateur indépendant ;
- Madame Laurence de Hemptinne, administrateur indépendant.

Le Comité fut assisté dans sa mission par un expert indépendant qu'il a désigné, étant la société PwC Enterprise Advisory, elle-même représentée par Monsieur Jean-Paul Ducarme (**PwC**).

Par ailleurs, Home Invest Belgium a mis à disposition du Comité et de son expert un rapport préalablement demandé, conformément aux articles 48 et 49 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées, à la société anonyme Winssinger & Associés, expert indépendant de la Société. PwC a ainsi pu préparer une seconde opinion sur la valorisation du patrimoine scindée permettant au Comité d'établir le présent avis motivé.

## (1) NATURE DE L'OPERATION ENVISAGEE

La société anonyme V.O.P., ayant son siège social avenue du Sippelberg 3 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean envisage de procéder à une scission partielle en faveur de Home Invest Belgium.

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>.

Aucune dette ou engagement ne sera transféré par V.O.P. à Home Invest Belgium.

Ces actifs sont appelés ci-après le **Patrimoine Scindé**.

Les charges fiscales liées à la Scission Partielle (dont l'exit-tax) seront 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 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 n'interviendra d'ici à la date de la scission partielle proposée.

La Scission Partielle envisagée cadre avec les objectifs stratégiques de Home Invest Belgium, à savoir l'élargissement du portefeuille immobilier de Home Invest Belgium, une meilleure répartition des risques, la maîtrise des frais généraux sur un parc immobilier résidentiel plus important et offre à Home Invest Belgium une capacité d'emprunt plus importante.

La valeur du Patrimoine Scindé a été déterminée sur la base de la valeur d'investissement des actifs transférés. La valeur d'investissement a été déterminée en tenant compte de différents paramètres en la matière, dont notamment la localisation, la situation locative et les baux, le fait que l'Immeuble vient d'être réceptionné, le rendement attendu, etc.

Sur la base des éléments visés ci-dessus, la valeur globale du Patrimoine Scindé a été conventionnellement fixée par les sociétés concernées par la Scission Partielle à 12.000.000,00 d'euros (valeur all-in).

La société Winssinger & Associés, expert mandaté par Home Invest Belgium, a par ailleurs confortée cette valeur d'investissement dans son rapport d'évaluation du 20 juin 2017 estimant la valeur d'investissement (frais inclus) à 12.688.000,00 d'euros.

La société PwC - expert indépendant du Comité - à quant à lui conclu que les hypothèses retenues par Winssinger & Associés dans son rapport d'évaluation du 20 juin 2017 sur base desquelles ce dernier a expertisé le bien sont en ligne avec le marché actuel.

Suite à la Scission Partielle, Home Invest Belgium émettra, conformément au rapport d'échange plus amplement décrit ci-dessous, de nouvelles actions au profit des actionnaires de V.O.P., qui bénéficieront des mêmes droits que les actions existantes de la Société, et prendront part aux résultats de Home Invest Belgium de l'exercice 2017 pro rata temporis à partir de l'approbation de la Scission Partielle par l'assemblée générale extraordinaire de la Société. Elles seront, dès leur création, soumises à toutes les dispositions des statuts de Home Invest Belgium, 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 nouvelles actions qui seront attribuées seront soumises à une période ferme de lock up de 12 mois à compter de leur émission (à l'exception des transactions intra-groupe, approuvées par HIB).

## **(2) APPRECIATION DU GAIN/PREJUDICE POUR LA SOCIETE ET SES ACTIONNAIRES**

Le prix d'émission a été conventionnellement fixé 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 la date du 23 mars 2017 (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.

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 ne peut être inférieur à la valeur la plus faible entre :

(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.

L'expert du Comité a remis un rapport circonstancié sur le prix d'émission et plus précisément sur (1) la valeur de référence (95,89 EUR) et (2) la réduction appliquée (10%). A son avis, le prix de référence et la réduction appliquée correspondent aux pratiques actuelles du marché.

Le rapport d'échange final sera déterminé lors de l'assemblée générale extraordinaire de Home Invest Belgium se prononçant sur la scission partielle de V.O.P.

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 divisé par le prix d'émission.

Dans le cas où le résultat de cette fraction n'est pas un nombre entier, ce dernier sera arrondi à l'unité inférieure.

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

Par ailleurs, attendu que le rapport d'échange final établi dans le cadre de la Scission Partielle envisagée respecte le prescrit de l'article 26 §2 dont question ci-avant, nous considérons que ni la Société, ni les actionnaires de celle-ci ne sont susceptibles de subir un préjudice financier en cas de réalisation de la Scission Partielle.

### **(3) CONSEQUENCES FINANCIERES**

Etant donné la valorisation du Patrimoine Scindé qui sera transféré à Home Invest Belgium, le portefeuille immobilier de la Société sera augmenté d'une valeur d'investissement de l'ordre de 12.000.000,00 d'euros.

Les sociétés concernées proposent que l'opération de Scission Partielle soit effectuée avec une prise d'effet comptable au 13 septembre 2017, date à laquelle l'assemblée générale extraordinaire de la société V.O.P. partiellement scindée doit se prononcer sur la Scission Partielle. Home Invest Belgium intégrera comptablement à la date de Scission partielle, l'opération conformément aux normes IFRS applicables (plus précisément la norme IAS 40, impliquant la prise en compte du Patrimoine Scindé transféré à Home Invest Belgium).

Par conséquent, en application des articles 80bis et 80 *juncto* 78 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés tel qu'interprété par la Commission des normes comptables (Avis CNC 2009/11), en ce qui concerne le traitement comptable des différents éléments de l'actif et du passif transférés à la Société dans le cadre d'une scission partielle, ceux-ci sont tous transférés dans la comptabilité de Home Invest Belgium au prorata de la valeur nette du Patrimoine Scindé pour laquelle ils figuraient respectivement dans la comptabilité de V.O.P. à la date d'effet comptable de la Scission Partielle.

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 du Patrimoine Scindé qui sera, le cas échéant, transféré 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>

#### (4) CONCLUSIONS

A la lumière des éléments qui précèdent, le Comité est d'avis :

- que la Scission Partielle envisagée et les conditions proposées seraient conformes aux pratiques du marché,
- que, par conséquent, la Scission Partielle envisagée et les avantages qu'elle présente pour la Société ne sont pas de nature à causer à la Société et à ses actionnaires des dommages manifestement abusifs à la lumière de la politique menée par la Société - au sens de l'article 524 §2 du Code des sociétés – ou un préjudice quelconque.

Fait à Bruxelles, le 27 juin 2017.

Le Comité