

Home Invest Belgium SA

Boulevard de la Woluwe 60 bte 4
1200 Woluwe-Saint-Lambert
RPM: 0420.767.885

Appréciation du commissaire conformément à l'article 524 du
Code des Sociétés - Décision du conseil d'administration du 4
juillet 2017

**Grant Thornton Réviseurs
d'Entreprises SCRL**
Potvlietlaan 6
2600 Anvers

T +32 (0)3 235 66 66
F +32 (0)3 235 22 22
E anvers@be.gt.com
www.grantthornton.be

Appréciation du commissaire conformément à l'article 524 du Code des Sociétés – Décision du Conseil d'administration du 4 juillet 2017

Au conseil d'administration

Dans le cadre de transactions avec V.O.P. SA, actionnaire de Home Invest Belgium SA, notre appréciation est requise en application de l'article 524 du Code des Sociétés quant à la fidélité des données mentionnées dans l'avis du 27 juin 2017 du comité des administrateurs indépendants, ainsi que dans le procès-verbal du 4 juillet 2017 du conseil d'administration. Cette appréciation sera jointe au procès-verbal dudit conseil d'administration et sera reprise dans le rapport de gestion.

Le conseil d'administration de Home Invest Belgium a pris la décision de faire application de l'article 524 du Code des sociétés relatif aux conflits d'intérêts, suite du fait que les Messieurs Liévin Van Overstraeten et Johan Van Overstraeten, membres du conseil d'administration de Home Invest Belgium, font partie des bénéficiaires ultimes et que V.O.P. est actionnaire de Home Invest Belgium SA. Bien que ledit conseil d'administration soit d'avis que stricto sensu l'article 524 du Code des sociétés ne trouve pas à s'appliquer.

La transaction concernée vise à transférer dans le cadre d'une scission partielle de V.O.P. à Home Invest Belgium un terrain et deux bâtiments récemment construits (le Bâtiment A et le Bâtiment B) de 5 étages chacun formant ensemble l'immeuble « Libertys » sis Place de l'Amitié 7 et 8 à 1160 Auderghem, inscrit 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 m² ;
- 21 appartements une chambre d'environ 76 m² ;
- 13 appartements deux chambres d'environ 101 m² ;
- 2 appartements trois chambres d'environ 139 m².

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

La valeur du Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium a été déterminée sur la base de la valeur d'investissement des actifs transférés.

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 donc à 12.000.000 €.

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 de la convention de scission ou, au choix de la SIRP, avant la date de l'acte de scission ; et
- (ii) la moyenne des cours de clôture des trente jours calendrier précédant cette même date.

La valeur 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 rapport d'échange 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.

Dans le cadre de notre mission, nos procédures ont été les suivantes :

- Nous avons obtenu le procès-verbal du 4 juillet 2017 du conseil d'administration et avons comparé la conclusion avec la conclusion du comité des administrateurs indépendants ;
- Nous avons examiné la fidélité des données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du conseil d'administration.

Sur base de nos procédures, nos constatations sont les suivantes :

- Nous avons constaté que la conclusion reprise dans le procès-verbal du 30 juin 2017 du conseil d'administration concorde avec la conclusion de l'avis du comité des administrateurs indépendants ;
- Nous avons constaté que les données financières qui sont reprises dans l'avis du comité des administrateurs indépendants et dans le procès-verbal du conseil d'administration sont fidèles. Nous ne nous exprimons dès lors pas sur les valeurs des transactions, ni sur l'opportunité de la décision du conseil d'administration.

Notre rapport ne peut être utilisé que dans le cadre de la transaction décrite ci-dessus et ne peut être employé à d'autres fins. Le présent rapport ne porte que sur les données mentionnées ci-dessus, à l'exclusion de toute autre donnée de quelque autre nature.

Anvers, le 6 juillet 2017

Grant Thornton Réviseurs d'Entreprises SCRL
Commissaire
Représentée par

Dirk Van den Broeck
Réviseur d'entreprises