

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

**PROJET DE SCISSION PARTIELLE DE LA SA V.O.P EN FAVEUR DE LA SA HOME INVEST BELGIUM
EN APPLICATION DE L'ARTICLE 728 DU CODE DES SOCIETES,
EMANANT DES CONSEILS D'ADMINISTRATION DES SOCIETES V.O.P. ET HOME INVEST BELGIUM,
A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE HOME INVEST BELGIUM DU 23 AOUT 2017
ET LE CAS ECHEANT, A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE HOME INVEST BELGIUM
DU 13 SEPTEMBRE 2017¹
ET
A L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DE V.O.P. DU 13 SEPTEMBRE 2017**

¹ 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 (« les Parties »)

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

1.1. Informations générales sur les sociétés concernées par la scission partielle

(a) Home Invest Belgium

Home Invest Belgium a été constituée sous la dénomination «Philadelphia» suivant acte reçu par Maître Daniel Pauporté, Notaire à Bruxelles, le 4 juillet 1980, publié aux Annexes au Moniteur belge du 12 juillet 1980 sous le numéro 1435-3. Dans le présent projet de scission partielle, Home Invest Belgium est dénommée indifféremment Home Invest Belgium ou HIB.

Les statuts de Home Invest Belgium ont été modifiés pour la dernière fois le 3 mai 2016 par actes dressés par le Notaire Louis-Philippe Marcelis, publiés aux Annexes au Moniteur belge du 25 mai 2016 sous les numéros 0072405 et 0072406.

Le capital social de Home Invest Belgium s'élève à ce jour à EUR 76.949.294,75, représenté par 3.160.809 actions sans désignation de valeur nominale.

La société anonyme Home Invest Belgium a obtenu en date du 25 septembre 2014 le statut de "Société immobilière réglementée de droit belge" (en abrégé, SIR publique de droit belge), et est notamment régie par la loi du 12 mai 2014 et l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées.

Il est précisé que la société Home Invest Belgium est inscrite au marché continu d'Euronext Brussels sous le code ISIN: BE 0003760742 – Symbole: HOMI.

(b) V.O.P.

V.O.P. a été constituée aux termes d'un acte reçu par le Maître Edwin Van Laethem le 29 juillet 1988, publié aux annexes du Moniteur belge du 13 août 1988, sous le numéro 0086.

Le capital social de V.O.P. s'élève à ce jour à EUR 1.626.969,16 représenté par 6.749 actions nominatives, sans désignation de valeur nominale.

1.2. L'objet social de Home Invest Belgium est décrit à l'article 3 de ses statuts

« 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°, 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 sicaf 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 sicaf 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.

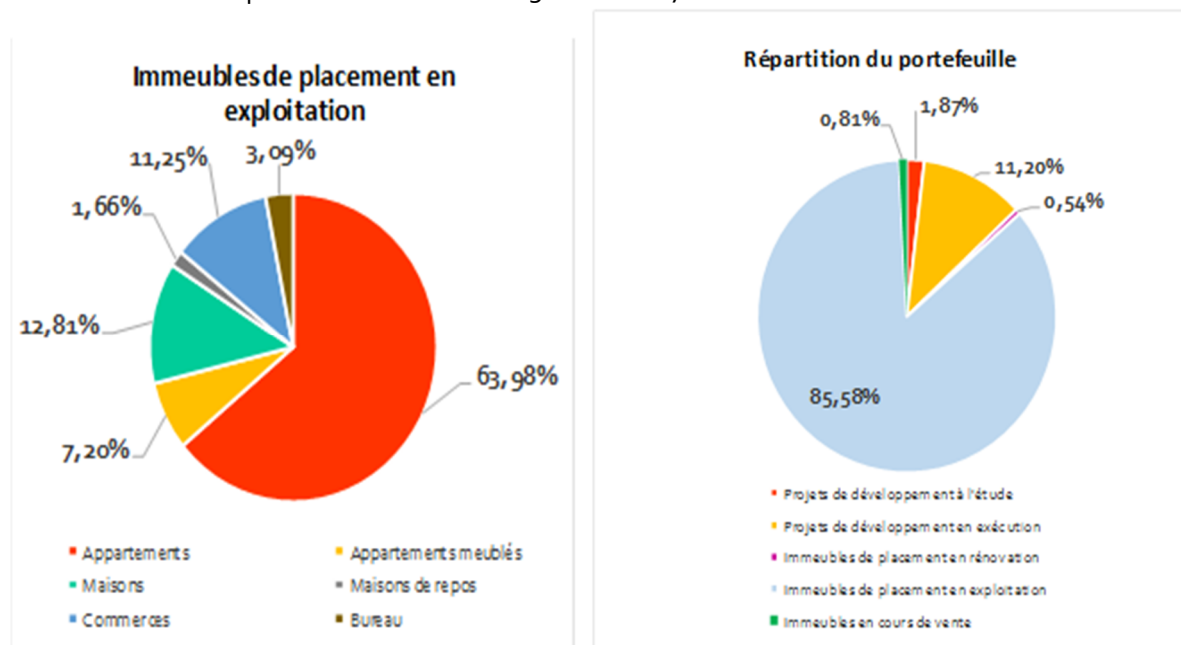
La Société est tenue d'effectuer l'ensemble de ses activités et opérations conformément aux règles et dans les limites prévues par la réglementation SIR et toute autre législation applicable. «

Les activités principales de Home Invest Belgium sont les suivantes: l'achat, le développement pour compte propre et la rénovation, la vente, la gestion administrative, commerciale et technique de ses biens immobiliers et la perception des revenus locatifs y afférents.

Au 31 mars 2017, la juste valeur des immeubles de placement² de Home Invest Belgium s'élève à 416,2 millions d'euros, ils sont répartis de la manière suivante :

- 61,4% desdits immeubles sont situés dans la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 17,9% en Région wallonne ;
- 10,0% en Région flamande ;
- 10,7% aux Pays-Bas.

La ventilation de ce portefeuille s'établit au 31 mars 2017 comme suit :



Cette ventilation a été calculée sur base de la juste valeur par catégorie d'immeubles. Par ailleurs, aucun ensemble immobilier ne dépasse le plafond de 20% de taux de concentration.

² Cette juste valeur correspond à la rubrique "Immeubles de placement" du bilan, laquelle inclut les projets de développement conformément à l'IAS 40 et ne tient pas compte des immeubles destinés à la vente.

1.3. L'objet social de V.O.P. est décrit à l'article 3 de ses statuts³

«La société a pour objet :

A. Pour son compte, pour compte de tiers ou en accord avec des tiers:

L'achat et la vente, la prise et l'octroi d'emphytéose sur immeubles, la viabilisation de terrains pour la revente, éventuellement en collaboration avec des tiers à qui un droit de construire, ou d'effectuer des transformations pour compte propre, est octroyé - pour des constructions telles que immeubles résidentiels, bâtiments utilitaires, halles, appartements, bureaux, magasins et de manière générale toute construction destinée à la vente -, exécuter ou faire exécuter tous travaux d'entreprise, la promotion en générale, l'étude, la délivrance de conseils spécialisés et l'expertise d'immeubles, le développement, la commercialisation, l'investissement, le financement et le suivi relatifs à tout projet immobilier, ainsi que la mise en état de dossiers urbanistiques et de lotissement.

La délivrance de services de coordination de projet dont la réalisation d'études de faisabilité.

L'entreprise en matière immobilière, ce qui comprend de manière non-exhaustive:

- *L'achat et la vente d'immeubles, la viabilisation de terrains, l'exécution de transformations en vue de la (re)vente, l'acquisition, l'amélioration, l'aménagement, la possession et la gestion d'immeubles de toute nature; la location et la mise à disposition sous toutes ses formes d'immeubles de toutes destinations;*
- *La consultance en matière d'immeubles et d'investissement immobilier;*
- *L'investissement et la gestion du patrimoine immobilier, la gestion du financement par location d'immeubles à des tiers, ainsi que toutes les opérations en rapport direct avec cette finalité et qui sont de nature à augmenter la rentabilité du patrimoine immobilier, telles que l'entretien, le développement, l'embellissement, l'achat suivi de revente, et la location d'immeubles, et aussi le cautionnement pour la bonne exécution des obligations contractées vis-à-vis de tiers possédant un droit de jouissance sur les immeubles;*
- *l'acquisition, l'aliénation, la gestion, l'exploitation, la valorisation, la location, la mise en état, le lotissement, la transformation ou le mandat de construction, la procuration et le commerce d'immeubles, au sens le plus large, en ce compris le leasing immobilier.*

B. Pour compte propre, pour compte de tiers ou en collaboration avec des tiers:

- *la participation sous toute ses formes à la création, au développement, à la mutation et au contrôle de toutes entreprises et sociétés, belges ou étrangères, commerciales, financières, industrielles ou autres; l'acquisition pour compte propre de tous titres ou droits au moyen de participation, d'apport, de souscription, d'achat sur commande ou d'option d'achat, d'échange, ou de toute autre moyen;*
- *la consultance en matière financière, technique, commerciale ou administrative, au sens le plus large, à l'exception de conseils en matière d'investissement et de placement d'argent;*
- *l'assistance et la délivrance de services, de façon directe ou indirecte, en matière de gestion d'entreprise au sens large, comprenant l'organisation d'entreprise, les techniques de management, la consultance, la gestion du personnel, les aspects administratifs et financiers, la production, la vente, le marketing et l'administration générale;*
- *le contrôle de ou la participation à l'administration de sociétés ou entreprises par l'exercice de tous mandats au sein de celles-ci;*
- *la consultance, la formation, l'expertise technique et l'assistance dans les domaines précités;*
- *la représentation et l'intervention en tant que commissionnaire;*

C. Pour compte propre:

- *la constitution, le développement intentionnel et la gestion du patrimoine immobilier, toutes les opérations en rapport aux immeubles et droits réels immobiliers tels que le financement par location d'immeubles à des tiers, l'achat, la vente, l'échange, la construction, la transformation, l'entretien, la location, le lotissement, la prospection et l'exploitation d'immeubles; la société peut également coordonner les activités qui sont en rapport avec l'exécution partielle ou totale de travaux de finition par des sous-traitants;*

³ Traduction libre du néerlandais au français

- *la constitution, le développement intentionnel et la gestion du patrimoine immobilier, toutes les opérations en rapport aux immeubles et droits, de quelque nature qu'ils soient, tels que l'acquisition par souscription ou achat et la gestion d'actions, obligations, bons de caisse ou autres valeurs mobilières, sous toutes leurs formes, émanant d'entreprises et sociétés existantes et à constituer, belges ou étrangères.*

La société peut exécuter toutes les activités de nature mobilière ou immobilière, commerciales, industrielles et financières en rapport direct ou indirect avec son objet. Elle peut garantir et octroyer au profit de tiers des garanties sous toutes leurs formes (hypothèque, mandat hypothécaire, garantie bancaire, cautionnement, solidarité, etc.).

La société peut réaliser son objet, aussi bien en Belgique qu'à l'étranger, de toutes les manières qu'elle estime utiles.

La société peut être impliquée de toutes les manières qui soient dans toutes organisations, entreprises et sociétés ayant un objet similaire, égal, semblable ou lié, ou pouvant favoriser le développement de son entreprise, lui livrer des matières premières, ou faciliter la vente de ses produits.

La liste reprise ci-dessus n'est pas exhaustive, de sorte que la société peut exécuter toutes les actions qui servent d'une manière ou d'une autre la réalisation de son objet."

La situation patrimoniale de V.O.P. est plus amplement décrite au point 5.1 ci-dessous, sous forme d'un tableau chiffré.

1.4. Description et indication précise des éléments d'actifs et passifs de V.O.P. transférés à Home Invest Belgium

1.4.1. 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, 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.

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

1.4.2. 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 5.1 ci-dessous, sous forme d'un tableau chiffré.

1.4.3. 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 présent 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.

2. Généralités

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. transfèrera, 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.

En l'espèce, conformément aux articles 728 à 741, à l'exception de l'article 729, du Code des sociétés:

- le Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium est transféré à la société anonyme Home Invest Belgium, et ce,
- moyennant l'attribution d'actions de la société bénéficiaire, Home Invest Belgium, aux actionnaires de la société V.O.P. à scinder partiellement, de sorte que la scission partielle sera uniquement rémunérée en droits sociaux. Il est précisé que la scission partielle de la société V.O.P. ne donnera pas lieu à l'attribution d'une soulte.

Les conseils d'administration des sociétés concernées s'engagent réciproquement à faire tout ce qui est en leur pouvoir en vue de réaliser la scission partielle susmentionnée aux conditions définies au présent projet de scission partielle et à soumettre le présent projet de scission partielle à l'approbation des assemblées générales respectives des actionnaires.

Par ailleurs, 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 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. Par conséquent, la présente opération est préalablement soumise à un comité composé de trois administrateurs indépendants assisté par un expert indépendant désigné par le comité.

Si le projet de scission partielle est valablement approuvé par l'assemblée générale extraordinaire de Home Invest Belgium du 23 août 2017 ou, le cas échéant, par celle du 13 septembre 2017, et par l'assemblée générale extraordinaire de V.O.P. du 13 septembre 2017, le Patrimoine Scindé en faveur de Home Invest Belgium sera transféré à Home Invest Belgium. Les actionnaires de V.O.P. deviendront automatiquement des actionnaires de Home Invest Belgium.

3. **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**

Les conseils d'administration de Home Invest Belgium et de V.O.P. proposent 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).

4. Participation aux bénéfiques - Droits assurés par Home Invest Belgium aux titulaires d'actions

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^{ème}) en ce qui concerne l'exercice comptable commençant le 1^{er} 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 une 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).

5. Calcul du rapport d'échange

5.1. 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. Cette situation comptable est présentée sous le référentiel Belgian GAAP.

ACTIF	Situation au 13/09/2017	À scinder en faveur de HIB	V.O.P. Après scission
Frais de constitution	51.459,21	0,00	51.459,21
Immobilisations corporelles	12.211.663,34	6.305.144,83	5.906.518,51
<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>
Immobilisations financières	19.730.770,83	0,00	19.730.770,83
Valeurs disponibles	2.853.363,18	0,00	2.853.363,18
Total:	34.847.256,56	6.305.144,83	28.542.111,73

PASSIF	Situation au 13/09/2017	À scinder en faveur de HIB	V.O.P. Après scission
Capitaux propres	6.446.086,46	6.305.144,83	140.941,63
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
Provisions	150.312,81	0,00	150.312,81
Provisions pour risques et charges	100.000,00	0,00	100.000,00
Impôts différés	50.312,81	0,00	50.312,81
Dettes	28.250.857,28	0,00	28.250.857,28
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
Total:	34.847.256,56	6.305.144,83	28.542.111,73

5.2. Rapport d'échange de la scission partielle en faveur de Home Invest Belgium

5.2.1. 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 »), celle-ci étant à considérer comme sa valeur conventionnelle. Cette valeur 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 règlementées. Dès lors que les actionnaires de VOP et VOP sont, à ce jour, des personnes visées à l'article 37, § 1^{er} de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières règlementées 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 règlementées 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 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 €.

5.2.2. Valeur d'une action de 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.

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 a été fixé conventionnellement 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 légal prévu à l'article 26 §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées dont question ci-avant.

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.

5.2.3. Rapport d'échange

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. Il sera également mentionné au préalable au sein des rapports spéciaux du conseil d'administration visés par les articles 602 et 730 du code des sociétés.

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 5.2.1. ci-avant, divisé par le prix d'émission décrit à l'article 5.2.2. ci-dessus.

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.

5.3. 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.

6. Modalités de remise des actions nouvelles d'Home Invest Belgium

6.1. 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.

6.2. 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.

7. Droits assurés par Home Invest Belgium, société bénéficiaire, aux actionnaires de V.O.P, société scindée partiellement, ayant des droits spéciaux et aux porteurs de titres autres que des actions ou les mesures proposées à leur égard

Les actions nouvellement émises par Home Invest Belgium à l'occasion de la scission partielle seront des actions ordinaires, nominatives et sans désignation de valeur nominale. Home Invest Belgium n'émettra aucun autre titre que ces actions ordinaires.

Il ne sera donc attribué aucun droit spécial par Home Invest Belgium aux actionnaires de V.O.P.

8. Emoluments spéciaux du commissaire et du réviseur d'entreprises

Les émoluments spéciaux du commissaire qui agit pour compte de la société Home Invest Belgium et du commissaire qui agit pour le compte de la société V.O.P., dans le cadre de la rédaction du rapport écrit sur le projet de scission partielle établi conformément à l'article 731 du Code des sociétés et pour leurs activités additionnelles dans le cadre de l'opération de scission partielle, s'élèvent à:

- EUR 6.400 HTVA pour Home Invest Belgium;
- EUR 4.000 HTVA pour V.O.P.

9. Avantages spéciaux accordés aux membres des organes d'administration des sociétés concernées

Aucun avantage particulier n'est accordé aux administrateurs de la société à scinder, ni aux administrateurs de la société Home Invest Belgium.

10. 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 €. 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;
- 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.

11. 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.

12. Modification des statuts des sociétés bénéficiaires

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

Dans ce cas, il sera demandé aux actionnaires de V.O.P. et 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.

13. 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.

14. Mentions complémentaires

Les conseils d'administration des sociétés concernés donnent pouvoir à Me François de Montpellier faisant élection de domicile au cabinet d'avocats Law Square, Woluwedal 20, 1932 Sint-Stevens-Woluwe, avec pouvoir de substitution, en vue d'effectuer le dépôt du présent projet de scission partielle aux greffes des tribunaux de commerce compétents et la publication aux Annexes du Moniteur belge d'une mention du dépôt, conformément à l'article 75, dernier alinéa, du Code des sociétés.

*
* *

Fait à Bruxelles, le 4 juillet 2017, en trois exemplaires en français et quatre exemplaires en néerlandais, dont un exemplaire en français et un exemplaire en néerlandais devant faire l'objet de dépôts au greffe des tribunaux de commerce francophone et néerlandophone de Bruxelles pour la société bénéficiaire Home Invest Belgium, dont un exemplaire en néerlandais devant faire l'objet d'un dépôt au greffe du Tribunal de commerce néerlandophone de Bruxelles pour la société V.O.P., le tout en vue d'en assurer la publication par mention aux annexes au Moniteur belge, les deux exemplaires restant (deux en français et deux en néerlandais) étant destinés à chacune des deux sociétés participant à la scission partielle.

Pour la SA HOME INVEST BELGIUM
Le 4 juillet 2017

Pour la SA V.O.P.
Le 4 juillet 2017