

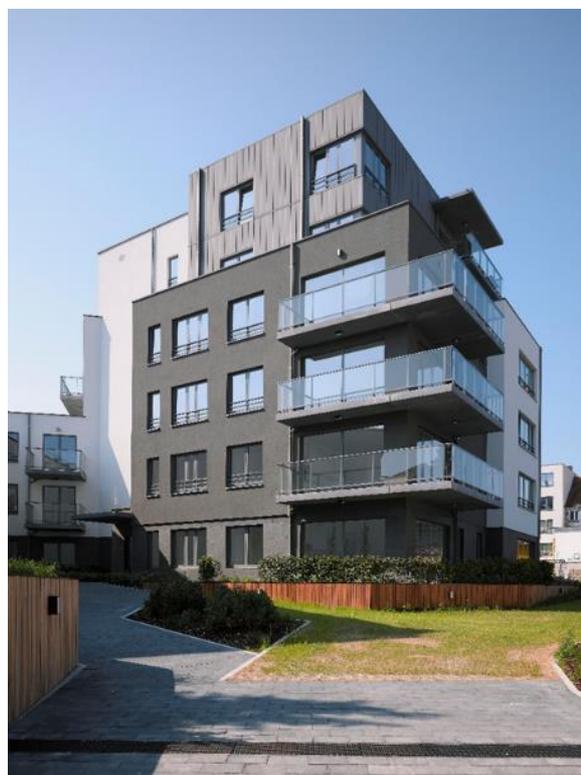
PRÉCISIONS RELATIVES À L'OPÉRATION D'APPORT CONSÉCUTIF À LA SCISSION PARTIELLE DE LA SOCIÉTÉ V.O.P. SA

Suite à des questions posées par des actionnaires au sujet de l'opération d'apport soumise au vote de l'assemblée générale extraordinaire convoquée ce 13 septembre 2017, la société souhaite apporter les précisions suivantes.

Description et valorisation du bien

Pour rappel, dans le cadre de la scission partielle proposée, V.O.P. transfère à Home Invest Belgium la pleine propriété d'un immeuble situé place de l'Amitié à Auderghem (1160 Bruxelles) comptant 3.718 m² bruts, soit 3.391 m² nets et composés de 40 appartements, 41 caves et 40 parkings. La localisation du bien, sur une placette et en intérieur d'ilot, à proximité immédiate de l'école européenne de Bruxelles III, du campus de la Plaine et à moins de 500 m de deux stations de métro, est excellente.

Les finitions des appartements sont conformes aux standards actuels du marché des appartements neufs et les certificats de performances énergétiques en demande sont tous de niveau A ou B.





L'immeuble, développé par V.O.P., a été réceptionné début 2017 et a été proposé à la location depuis le mois de mars. A ce jour 33 appartements et 16 parkings ont trouvé preneur (80% de taux d'occupation).

La société avait estimé la valeur locative de l'immeuble (loué à 100%) à 547.000 EUR/an (VLE).

Les loyers obtenus jusqu'à ce jour sont parfaitement en ligne avec cette estimation puisqu'ils équivalent à 99,7 % de la VLE des appartements et parkings déjà loués.

A partir de la date d'apport, la commercialisation sera reprise par les équipes de Home Invest Belgium qui estiment que le bien pourra être entièrement loué avant la fin du 1^{er} trimestre 2018.

L'expert indépendant de la société Winssinger & Associés a estimé la valeur acte en mains de l'immeuble à 12.688.000 EUR. Le prix d'apport convenu s'élève à 12.000.000 EUR, soit 5,4 % sous la valeur d'expertise, ce qui offre à la société une plus-value latente immédiate.

Le rendement immédiat calculé sur base de la VLE est de 4,56%. Ce rendement, plus bas que la moyenne du portefeuille bruxellois de la SIR (5,09% au 31/12/2016) est justifié par la localisation et le caractère neuf du bien et est en ligne avec d'autres biens similaires : les rendements des immeubles neufs du portefeuille de la SIR (Livingstone, Trône, The Horizon, The Inside) varient en effet de 3,7 à 4,5 % selon les immeubles.

Financement de l'acquisition

Suite aux récents développements de son portefeuille (croissance de 18% en 2016) entièrement financés par la dette bancaire, le taux d'endettement de la SIR a atteint 50,03% au 30 juin dernier. L'apport en nature envisagé pour la présente opération permet à la SIR de renforcer ses fonds propres à hauteur de 12.000.000 EUR, de faire baisser son taux d'endettement de l'ordre de 1,3% et lui offre d'avantage de possibilités de saisir des opportunités d'investissement sur le marché.

La rémunération de l'apport se fait sous la forme de 139.049 nouvelles actions. Il s'ensuit que la valeur nette par action passe de € 67,46 (valeur au 30 juin 2017) à € 68,30 (toutes autres choses restant égales par ailleurs).

Le prix d'émission des nouvelles actions est donc de € 86,30. Il a été fixé dans le cadre global de la négociation entre parties. Les nouvelles actions émises participeront au dividende 2017 pro rata temporis à partir de leur date d'émission et seront soumises à une période ferme de lock up de 12 mois à compter de leur émission.

Le cours de l'action Home Invest Belgium est resté très stable depuis le mois de mars 2017, date de la conclusion des négociations entre partie, avant l'entame des due diligence usuelles dans ce type d'opérations.

En tablant sur un dividende pour l'année 2017 stable par rapport à 2016, à savoir €4,25, la valeur pro rata temporis au 13 septembre du droit au dividende s'élève à €2,98.

Sur base d'un cours moyen de € 95,50, le cours « hors prorata de dividende » s'élève à €92,52. Le prix d'émission de € 86,30 présente donc une décote de 6,7%.

Cette décote est parfaitement en ligne avec les opérations similaires de placement privé consécutif à des opérations d'apport.

Impact sur les résultats de la société

Il importe de signaler qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le tableau de la page 5&6 du rapport spécial du Conseil d'administration établi en application de l'article 602 du code des sociétés en date du 18 juillet 2017.

L'ancien tableau se présentait comme suit :

Budget 2017-2018-2019 (V1.04)	2017	2018	2019
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

Le tableau ci-dessous reprend de manière correcte l'impact financier de l'opération d'apport sur les résultats de la société. Les cases colorées renseignent les cases qui ont été modifiées.

Budget 2017-2018-2019 (V1.04)	2017	2018	2019
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	6,96 ¹	7,32	7,74
Résultat des activités clés avant scission (a)	9 128 846 ²	9 933 355	9 955 609
Idem par action	2,89	3,14	3,15
Résultat des activités estimées de l'apport (b)	91 250	365 000	372 300
Résultat des activités clés après scission (a+b)	9 234 851	10 292 451	10 318 296
Idem par action	2,88	3,12	3,13

¹ Le calcul dans la version initiale avait été fait en divisant les revenus locatifs après scission par le nombre total d'actions en fin de période, sans tenir compte du fait que les nouvelles actions ne participent que prorata temporis au résultat. Le calcul a dès lors été corrigé en utilisant le nombre pondéré d'actions.

² Le résultat des activités clés mentionné dans le tableau initial réfère à ce même résultat pour les années 2014 – 2015 et 2016 (à un petit écart près pour ce dernier) et non les prévisions budgétaires pour les années 2017 et suivantes. Les lignes suivantes étant basées sur ces valeurs, celles-ci sont fausses également.

On constate que les corrections apportées impliquent des résultats meilleurs qu'annoncés initialement.

L'apport a un effet légèrement dilutif très limité (de 0,01 € à 0,02 € par action) sur le résultat des activités clé par action. Cet impact est compensé par l'augmentation de la valeur nette par action dont il est question plus haut.

Le Conseil d'administration confirme que la teneur et les conclusions de son rapport concerné ne sont en rien modifiées par cette erreur matérielle.

Conclusion

Etant donné les qualités intrinsèques de l'immeuble, la rareté de ce type de biens sur le marché (la majorité des immeubles neufs développés actuellement sont en effet vendus à la découpe à des particuliers à des prix trop élevés pour que la SIR puisse en retirer la rentabilité qu'elle souhaite), les conditions de prix et de valeur d'émission et l'effet bénéfique sur son bilan, la société estime que cette opération est bénéfique à son développement.

Pour tout renseignement complémentaire

Sophie Lambrighs
Chief Executive Officer
Tél: +32.2.740.14.51
E-mail: sla@homeinvest.be

Boulevard de la Woluwe 46/11
B – 1200 Bruxelles
www.homeinvestbelgium.be



A propos de Home Invest Belgium

Depuis sa création en juin 1999, Home Invest Belgium est une société immobilière belge cotée, spécialisée dans l'immobilier résidentiel destiné au marché locatif. Propriétaire d'un portefeuille de plus de € 400 millions, elle met à disposition de ses locataires des biens résidentiels de qualité et leur fait bénéficier d'une gestion professionnelle. Home Invest Belgium développe également ses propres projets en vue d'assurer la croissance de son portefeuille et procède en parallèle à un arbitrage régulier d'une fraction de celui-ci. Implantée exclusivement en Belgique jusqu'en 2016, elle a renforcé la diversification géographique de son portefeuille en investissant aux Pays-Bas.

Home Invest Belgium est cotée sur le marché continu d'Euronext Brussels [HOMI] et bénéficie du statut fiscal belge SIR.