

Home Invest Belgium NV
Société immobilière réglementée publique de droit belge (SIRP)
Société anonyme
Woluwedal 46
1200 Woluwe-Saint-Lambert
RPM Bruxelles, 0420.767.885

(la **Société**)

Memorandum d'information du 24 mai 2024 relatif au dividende optionnel

Période de choix du 28 mai 2024 au 11 juin 2024 (16h00 CET)

Le présent mémorandum d'information (le « Mémorandum d'Information ») n'est pas destiné à être diffusé, publié, distribué ou divulgué de quelque manière que ce soit, directement ou indirectement, en tout ou en partie, aux États-Unis, au Canada, au Japon, en Australie, en Nouvelle-Zélande, en Suisse, en Afrique du Sud, au Royaume-Uni ou dans tout autre État ou juridiction où cela entraînerait une violation de la loi pertinente ou à tout ressortissant, résident ou habitant de celui-ci.

En application de l'article 35, § 1er de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, la FSMA a accordé à l'Actionnaire de Référence (tel que défini ci-après) de la Société une dérogation à l'obligation d'offre si, à la suite de l'acquisition d'actions nouvelles dans le cadre du dividende optionnel, cet actionnaire dépassait le seuil de 30 % prévu par la loi belge sur les OPA.

Ce mémorandum d'information ne doit pas être considéré comme un prospectus au sens du Règlement Prospectus. Ni la FSMA ni aucune autre autorité publique n'a approuvé ce mémorandum d'information.

Le 7 mai 2024, l'assemblée générale annuelle des actionnaires de la société anonyme Home Invest Belgium SA, société immobilière réglementée publique de droit belge (**Home Invest Belgium** ou la **Société**), a décidé de distribuer un dividende de 1,01 EUR brut (0,71 EUR net après déduction de 30% de précompte mobilier)¹ par action au titre de l'exercice 2023.

Le 24 mai 2024, l'assemblée générale extraordinaire de la Société a décidé d'une augmentation de capital par apport en nature dans le cadre du Dividende Optionnel. Les modalités du dividende optionnel ont été déterminées par le conseil d'administration de la Société lors d'une réunion immédiatement précédant ladite assemblée générale extraordinaire de la Société. Dans ce contexte, la Société a décidé d'offrir aux actionnaires, par voie de dividende optionnel, la possibilité d'apporter leur créance, résultant de la distribution des bénéfices, au capital de la Société contre l'émission d'actions nouvelles, en plus de la possibilité d'opter pour recevoir le dividende en numéraire et de la possibilité d'opter pour une combinaison des deux options précédentes.

Le présent Mémoire d'Information est destiné aux actionnaires de Home Invest Belgium et fournit des informations sur le nombre et la nature des actions nouvelles ainsi que sur les motifs et les modalités du dividende optionnel. Il a été établi conformément à l'article 1er, paragraphe 4, point h), et à l'article 1er, paragraphe 5, point g), du règlement (UE) 2017/1129 du Parlement européen et du Conseil du 14 juin 2017 concernant le prospectus à publier en cas d'offre au public de valeurs mobilières ou en vue de l'admission de valeurs mobilières à la négociation sur un marché réglementé et abrogeant la directive 2003/71/CE (le **Règlement Prospectus**). Le présent Mémoire d'Information est fourni à titre informatif uniquement et ne doit pas être interprété comme un prospectus au sens du Règlement Prospectus.

La mise à disposition du présent Mémoire d'Information sur internet n'a en aucun cas pour objet de constituer une offre publique dans une juridiction autre que la Belgique. La reproduction de cette version électronique sur un site internet autre que celui de la Société ou à tout autre endroit sous forme imprimée à des fins de distribution de quelque manière que ce soit est expressément interdite.

La diffusion de ces informations peut faire l'objet de restrictions légales et toute personne qui prend accès à ces informations doit s'informer de ces restrictions et s'y conformer.

L'exercice de, ou la souscription des titres et des droits mentionnés dans le présent Mémoire d'Information peuvent faire l'objet de restrictions légales ou réglementaires particulières dans certaines juridictions. L'actionnaire doit vérifier par lui-même s'il peut accepter le dividende optionnel. Il est de sa responsabilité de se conformer pleinement aux lois et règlements de la juridiction dans laquelle il réside, habite ou dont il est ressortissant (y compris l'obtention de tout permis de tout gouvernement, organisme de réglementation ou autre organisme qui pourrait être requis).

*Les titres et les droits mentionnés dans le présent Mémoire d'Information n'ont pas été et ne seront pas enregistrés en vertu du US Securities Act de 1933, tel que modifié (le **Securities Act**), ni conformément à la législation sur les titres de tout État des États-Unis, et ne peuvent être offerts, vendus, revendus ou livrés, directement ou indirectement, aux États-Unis ou à destination des États-Unis, sans enregistrement, sauf en vertu d'une exemption des exigences d'enregistrement du Securities Act, ou dans une transaction non soumise à celles-ci. La Société ne sera pas enregistrée en vertu du US Investment Company Act de 1940, tel que modifié (l'**Investment Company Act**), et les investisseurs en titres ou droits mentionnés dans le présent Mémoire d'Information ne pourront pas se prévaloir des avantages de l'Investment Company Act.*

La Société décline toute responsabilité quant à l'utilisation des informations contenues dans le présent Mémoire d'Information ou sur le site web de la Société, ainsi qu'à toute obligation de mise à jour après l'expiration de la période de choix. Les informations contenues dans le présent Mémoire d'Information ne doivent pas être considérées comme des conseils en matière d'investissement juridiques ou fiscaux, ni comme une quelconque recommandation et ne doivent pas être invoquées comme fondement pour toute décision ou action. Chaque actionnaire de Home

¹ La retenue à la source sur les dividendes des sociétés immobilières réglementées publiques est de 30 % (sous réserve de certaines exonérations).

Invest Belgium doit décider lui-même, le cas échéant avec son conseiller, s'il souhaite souscrire à l'augmentation de capital de la Société par le biais du dividende optionnel.

Rien dans le présent Mémoire d'Information ne constitue ou ne doit être considéré comme une promesse ou une déclaration concernant l'avenir. Dans la mesure où le présent Mémoire d'Information contient des déclarations, des estimations et des attentes de la Société à l'égard de la performance future prévue de la Société, celles-ci sont fondées sur diverses hypothèses qui peuvent ou non s'avérer exactes. Aucune déclaration ni garantie n'est fournie par quiconque quant à l'exactitude de telles déclarations, estimations et attentes.

Aucune autorité gouvernementale n'a émis d'avis sur ce Mémoire d'Information. Aucune autorité n'a évalué l'opportunité et la qualité de cette opération, ni la situation des personnes qui la réalisent.

Table des matières

1.	APERÇU DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU DIVIDENDE OPTIONNEL.....	5
1.1	Options disponibles pour l'actionnaire.....	5
1.2	Prix d'émission et ratio.....	5
1.3	Période de choix.....	5
1.4	Nombre d'actions nouvelles à émettre et montant de l'augmentation de capital.....	5
1.5	Qui peut souscrire?.....	6
1.6	Comment s'inscrire ?.....	6
1.7	Augmentation de capital et paiement.....	6
1.8	Cotation en bourse.....	7
1.9	Participation aux résultats.....	7
2.	Explications complémentaires.....	7
2.1	Introduction.....	7
2.2	Offre.....	7
2.3	Description de l'opération.....	7
2.4	Prix d'émission et ratio.....	8
2.5	Période de choix.....	9
2.6	Service financier.....	9
2.7	Augmentation de capital et paiement de dividende.....	10
2.8	Conditions suspensives.....	10
2.9	Justification de l'opération.....	11
2.10	Dérogation à l'obligation d'appel d'offres accordée par la FSMA.....	11
2.11	Coût.....	12
2.12	Conséquences fiscales.....	12
2.13	Information mise à disposition.....	14
2.14	Contact.....	14

1. APERÇU DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU DIVIDENDE OPTIONNEL

1.1 Options disponibles pour l'actionnaire

Dans le cadre du dividende optionnel, l'actionnaire a le choix entre :

- l'apport de ses créances de dividende, compte tenu d'un précompte mobilier de 30 % (indépendamment de l'application réelle d'une exonération ou d'une réduction²), lié aux actions existantes (à savoir les Coupons n° 5) (les **Droits au Dividende**) dans le capital de la Société en échange d'actions nouvelles (les **Actions Nouvelles**) ;
- le paiement du dividende en numéraire ; ou
- une combinaison des deux options précédentes.

Les actionnaires qui n'auront pas fait connaître leur choix au cours de la période de choix de la manière prévue à cet effet recevront en tout état de cause le dividende en numéraire.

1.2 Prix d'émission et ratio

Le prix d'émission par Action Nouvelle s'élève à EUR 17,04 (le **Prix d'Émission**).

Pour l'obtention d'une Action Nouvelle, il faut apporter 24 Droits au Dividende, c'est-à-dire les créances nettes sur le dividende attachées aux 24 actions existantes (en particulier 24 les coupons n° 5), doivent être apportés.

1.3 Période de choix

Début de la période de choix : 28 mai 2024 à 9h00 (CET).

Clôture de la période de choix : 11 juin 2024 à 16h00 (CET).

L'action est cotée depuis le lundi 13 mai 2024 (*ex date*) *ex coupon* en ce qui concerne le paiement des coupons n° 5, 6 et 7. La date d'enregistrement (*record date*), c'est-à-dire la date à laquelle les positions sont clôturées pour identifier les actionnaires ayant droit aux distributions, était le mardi 14 mai 2024.

1.4 Nombre d'actions nouvelles à émettre et montant de l'augmentation de capital

Les Actions Nouvelles qui seront émises dans le cadre du dividende optionnel seront de même catégorie que les actions existantes. Elles bénéficieront des mêmes droits et avantages que les actions existantes, y compris les droits aux dividendes.

A la suite de l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel, un maximum de 817.517 Actions Nouvelles sera émis. Le nombre exact d'actions qui seront émises ne peut être déterminé à la date de ce Mémoire d'Information car cela dépend du nombre de Droits au Dividende que les actionnaires de la Société apporteront.

Le montant total maximal du Prix d'Émission des actions nouvellement émises s'élèvera à 13.930.489,68 EUR (y compris la prime d'émission éventuelle).

Compte tenu du fait que le Prix d'Émission excède la valeur nominale des actions existantes (soit 5,25 EUR), le Prix d'Émission sera intégralement attribué au capital de la Société à hauteur du montant de la valeur nominale et à la « prime d'émission » disponible au compte de réserve, au sein des capitaux propres au passif du bilan de la Société.

² Pour plus de détails sur le traitement des exonérations possibles de précompte mobilier, veuillez vous référer à la partie 2.12 du présent Mémoire d'Information.

1.5 Qui peut souscrire?

Tout actionnaire disposant d'un nombre suffisant de Droits au Dividende attachés à des actions de la même catégorie pour souscrire à une Action Nouvelle selon le rapport d'échange pourra souscrire à l'augmentation de capital.

Les Droits au Dividende ne seront ni cotés ni négociés en bourse. Il n'y aura également aucune possibilité d'acquérir des Droits au Dividende supplémentaires. L'apport de Droits au Dividende ne pourra pas non plus être complété par un versement en numéraire.

Les actionnaires qui ne disposent pas du nombre nécessaire de Droits au Dividende attachés aux actions pour souscrire au nombre entier suivant d'Actions Nouvelles selon le rapport d'échange, recevront (le solde de) leurs Droits au Dividende qui ne sont pas suffisants pour souscrire au nombre entier suivant d'Actions Nouvelles en numéraire.

Les actionnaires (i) qui ne disposent pas d'un nombre suffisant de coupons pour participer de manière parfaitement proportionnelle à leur participation actuelle dans les actions au Dividende Optionnel, (ii) qui possèdent une combinaison d'actions nominatives et d'actions dématérialisées et qui, de ce fait, ne peuvent pas participer de manière parfaitement proportionnelle à leur participation actuelle dans les actions au Dividende Optionnel, ou (iii) qui ne souhaitent pas participer au Dividende Optionnel et préfèrent donc recevoir leur Dividende Annuel en espèces, subiront une dilution des droits financiers (y compris les droits de dividende et la participation au solde de liquidation) et des droits sociaux (y compris les droits de vote et les droits préférentiels) associés à sa participation existante.

Dans l'hypothèse où 99% des actionnaires décideraient d'apporter leurs Droits au Dividendes, un actionnaire existant qui, avant l'opération du dividende optionnel, détenait 1% du capital et qui n'a pas apporté ses Droits au Dividendes dans le capital, subira une dilution de 3,96% de ses droits financiers (y compris les droits de dividende et la participation au solde de liquidation) et de ses droits sociaux (y compris les droits de vote et les droits préférentiels) après l'opération.

Étant donné que le Prix d'Émission est calculé sur la base d'une Réduction par rapport au cours de clôture actuel, les actionnaires actuels de la Société qui ne souhaitent pas procéder à un apport de leur droit au dividende par rapport à leur participation actuelle dans les actions subiront une dilution financière.

1.6 Comment s'inscrire ?

Les actionnaires qui souhaitent apporter (tout ou partie de) leurs Droits au Dividende au capital de la Société en échange d'Actions Nouvelles devra en faire la demande pendant la période d'option à :

- la Société de BNP Paribas Fortis SA, en ce qui concerne les actions nominatives (pour plus de détails, veuillez consulter le point 2.14) ; et
- l'institution financière qui conserve les actions, en ce qui concerne les actions dématérialisées.

1.7 Augmentation de capital et paiement

Le ou aux alentours du 14 juin 2024, la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des Actions Nouvelles seront constatées.

A partir du 14 juin 2024, le dividende sera versé en numéraire.

Les Droits au Dividende qui n'auront pas été apportés au plus tard le 11 juin 2024 à 16h00 (CET) selon les modalités prévues à cet effet, en vue de participer à l'augmentation de capital, ne donneront plus droit à des Actions Nouvelles. Ces Droits au Dividende seront également payés en numéraire à compter du 14 juin 2024.

1.8 Cotation en bourse

La Société introduira une demande auprès d'Euronext Bruxelles pour la cotation complémentaire des Actions Nouvelles émises à la suite de l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel et vise à ce que les Actions Nouvelles, jointes au coupon n° 8, soient admises à la négociation sur Euronext Bruxelles dès que possible et en principe à compter de la date d'émission (soit le ou aux alentours du 14 juin 2024).

1.9 Participation aux résultats

Les Actions Nouvelles, jointes au coupon n° 8, émises dans le cadre de l'augmentation de capital, participent au résultat à partir du 1er janvier 2024.

2. EXPLICATIONS COMPLÉMENTAIRES

2.1 Introduction

Le 7 mai 2024, l'assemblée générale annuelle des actionnaires de Home Invest Belgium a décidé de verser un dividende brut de 1,01 EUR (0,71 EUR net après déduction du précompte mobilier de 30 %)³. Le 24 mai 2024, l'assemblée générale extraordinaire de la Société a décidé d'une augmentation de capital par apport en nature dans le cadre du Dividende Optionnel. Les modalités du Dividende Optionnel ont été déterminées par le Conseil d'Administration de la Société lors d'une réunion immédiatement avant ladite assemblée générale extraordinaire de la Société.

De cette manière, la Société souhaite offrir aux actionnaires la possibilité d'apporter leur créance résultant de la distribution des bénéfices dans le capital de la Société en échange de l'émission d'Actions Nouvelles, en plus de l'option de choisir de recevoir le dividende en numéraire, et la possibilité d'opter pour une combinaison des deux options précédentes. Ainsi, il sera procédé à une augmentation de capital par apport en nature des créances nettes de dividende des actionnaires ayant opté pour recevoir des Actions Nouvelles en échange de l'apport (total ou partiel) de leurs Droits au Dividende. Les conditions et modalités concrètes de cette opération pour les actionnaires sont décrites ci-dessous.

2.2 Offre

Dans le cadre de la distribution du dividende pour l'exercice 2023, la Société propose aux actionnaires les options suivantes :

- l'apport des Droits au Dividende attachés à leurs actions au capital de la Société en échange d'Actions Nouvelles ;
- paiement du dividende en numéraire ; ou
- une combinaison des deux options précédentes.

Les actionnaires qui n'auront pas fait connaître leur choix au cours de la période de choix de la manière prévue à cet effet recevront en tout état de cause le dividende en numéraire.

2.3 Description de l'opération

Les actionnaires qui souhaitent opter pour l'apport de (tout ou partie de) leurs Droits au Dividende dans le capital de la Société en échange d'Actions Nouvelles, peuvent souscrire à l'augmentation de capital pendant une période de choix déterminée (voir ci-après).

³ Le précompte mobilier sur les dividendes des sociétés immobilières publiques réglementées est de 30 % (sous réserve de certaines exonérations).

A cet égard, les Droits au Dividende attachés à 24 actions existantes de même catégorie donneront droit à des Actions Nouvelles, à un Prix d'Émission par Action Nouvelle qui est décrit plus loin dans le présent Mémoire d'Information. Le titre donnant droit au dividende est le coupon n° 5.

Seuls les actionnaires disposant d'un nombre suffisant de Droits au Dividende attachés aux actions pour souscrire à une Action nouvelle selon le rapport d'échange peuvent souscrire à l'augmentation de capital. Il n'est pas possible d'acquérir des Droits au Dividende supplémentaires. Les Droits au Dividende ne seront pas non plus cotés et négociés en bourse. Il n'est pas non plus possible de compléter l'apport de Droits au dividende par un apport en numéraire.

Si un actionnaire ne dispose pas du nombre nécessaire de Droits au Dividende attachés aux actions pour souscrire au premier nombre entier suivant d'Actions Nouvelles selon le rapport d'échange, il recevra en numéraire le paiement du (solde de) ses Droits au Dividende qui ne suffisent pas pour souscrire au premier nombre entier suivant d'Actions Nouvelles.

Si un actionnaire détient des actions sous différentes catégories (un certain nombre d'actions nominatives et un nombre certains d'actions dématérialisée), les Droits au Dividende liés à ces différentes catégories d'actions ne peuvent être combinés pour acquérir une Action Nouvelle.

Les actionnaires (i) qui ne disposent pas d'un nombre suffisant de coupons pour participer de manière complètement proportionnelle à leur participation actuelle dans les actions lors du Dividende Optionnel, (ii) qui possèdent une combinaison d'actions nominatives et dématérialisées et ne peuvent donc pas participer de manière complètement proportionnelle à leur participation actuelle dans les actions lors du Dividende Optionnel, ou (iii) qui ne souhaitent pas participer au Dividende Optionnel et préfèrent recevoir leur Dividende Annuel en espèces, subiront une dilution des droits financiers (y compris les droits de dividende et la participation au solde de liquidation) et des droits sociaux (y compris les droits de vote et les droits préférentiels) associés à sa participation existante.

Dans l'hypothèse où 99% des actionnaires décideraient d'apporter leurs Droits au Dividendes, un actionnaire existant qui, avant l'opération du dividende optionnel, détenait 1% du capital et qui n'a pas apporté ses Droits au Dividendes dans le capital, subira une dilution de 3,96% de ses droits financiers (y compris les droits de dividende et la participation au solde de liquidation) et de ses droits sociaux (y compris les droits de vote et les droits préférentiels) après l'opération.

Étant donné que le Prix d'Émission est calculé sur la base d'une Réduction par rapport au cours de clôture actuel, les actionnaires actuels de la Société qui ne souhaitent pas procéder à un apport de leur droit au dividende par rapport à leur participation actuelle dans les actions subiront une dilution financière. De plus, étant donné que le Prix d'Émission des Actions Nouvelles est inférieur à la valeur nette EPRA et à la valeur nette IFRS (comme expliqué plus en détail ci-dessous au point 2.4), les actionnaires actuels de la Société qui ne souhaitent pas apporter leur droit au dividende par rapport à leur participation actuelle dans les actions s'exposeront à une dilution financière.

Les règles particulières relatives aux apports en nature prévues à l'article 26, §2 de la loi du 12 mai 2014 relative aux sociétés immobilières réglementées ne s'appliquent pas à cette opération.

2.4 Prix d'émission et ratio

Le Prix d'Émission par Action Nouvelle s'élève à EUR 17,04.

Ce Prix d'Émission a été calculé comme suit :

$$\text{Prix d'Émission} = (\text{Cours de Bourse Utilisé}) * (1 - \text{Réduction})$$

par lequel:

- **Cours de Bourse Utilisé** signifie : le cours de clôture de l'action de la Société à la veille de la date de la décision d'augmentation de capital au moyen de l'apport en nature du Dividende Optionnel soit le 24 mai 2024, tel que mis à disposition sur le site internet d'Euronext Bruxelles ; et

- **(1 – Réduction)** signifie : le *facteur* par lequel le résultat du calcul précédent est multiplié afin d'appliquer la Réduction à celle-ci, qui est décidé par le Conseil d'Administration de la Société en fonction des conditions de marché existantes au moment de la décision.

Le Cours de Bourse Utilisé, soit le cours de clôture de l'action le 23 mai 2024, s'élève à : 18,62 EUR.

La Réduction a été fixé par le Conseil d'Administration à la date du présent Mémoire d'Information à 8,5%. Par conséquent, le Prix d'Émission par Action Nouvelle s'élève à EUR 17,04.

Lors du calcul du Prix d'Émission conformément à la formule indiquée ci-dessus, le résultat a été arrondi à un multiple de 0,71 EUR.

La valeur nette de l'action de la Société au 31 mars 2024 (EPRA NTA) est de 23,24 EUR, de sorte que le Prix d'Émission des Nouvelles Actions est inférieur à la valeur nette EPRA. La valeur nette de l'action de la Société au 31 mars 2024 (IFRS) est de 24,23, de sorte que le Prix d'Émission des Actions Nouvelles est inférieur à la valeur nette IFRS. Ainsi, le Prix d'Émission des Actions Nouvelles est 26,7% inférieur à la valeur nette EPRA et 29,7% inférieur à la valeur nette IFRS et, par conséquent, les actionnaires qui choisissent de ne pas participer au Dividende Optionnel s'exposeront à une dilution financière correspondante.

Compte tenu du Prix d'Émission susmentionné, chaque Action Nouvelle à émettre pourra être souscrite, et cette Action Nouvelle sera intégralement libérée, par apport de Droits au Dividende, pour un montant de 0,71 EUR afférents à 24 actions existantes de mêmes catégories.

Pour les actionnaires qui bénéficient d'une réduction de l'impôt à la source ou d'une exonération de précompte mobilier, l'apport du Droit au Dividende par action, ainsi que pour les actionnaires qui ne bénéficient pas d'une telle réduction ou exonération, s'élèvera toujours à 0,71 euros par action et le solde résultant de cette réduction ou exonération de retenue à la source sera toujours payée en numéraire.

Les actionnaires qui se trouvent dans une telle situation doivent fournir, par l'intermédiaire de leur établissement financier, l'attestation habituelle à BNP Paribas Fortis SA (soit la personne chargée du service financier), au plus tard le 11 juin (à 16h00 CET).

2.5 Période de choix

La période de choix, au cours de laquelle les actionnaires peuvent souscrire à l'augmentation de capital, débutera le 28 mai 2024 à 9h00 (CET) et se terminera le 11 juin 2024 à 16h00 (CET).

Les actionnaires qui n'auront pas fait connaître leur choix au cours de cette période de choix de la manière prévue à cet effet recevront en tout état de cause le dividende en numéraire à compter de la date de mise en paiement.

2.6 Service financier

Les actionnaires qui souhaitent apporter (tout ou partie de) leurs Droits au Dividende au capital de la Société en échange d'Actions Nouvelles, devront en faire la demande pendant la période de choix à :

- la Société de BNP Paribas Fortis SA, en ce qui concerne les actions nominatives (pour plus de détails, veuillez consulter le point 2.14) ; et
- l'établissement financier qui conserve les actions, en ce qui concerne les actions dématérialisées.

Ce service est gratuit pour les actionnaires.

Le *paying agent* de Home Invest Belgium est BNP Paribas Fortis SA.

2.7 Augmentation de capital et paiement de dividende

Le ou aux alentours du 14 juin 2024, la réalisation de l'augmentation de capital et l'émission des Actions Nouvelles seront constatées.

Dans le cadre de l'augmentation de capital liée au dividende optionnel (dans l'hypothèse où chaque actionnaire détiendrait précisément un nombre d'actions de même catégorie lui donnant droit à un nombre entier d'Actions Nouvelles), le montant de l'augmentation de capital s'élèvera maximum à 4.291.964,25 EUR par émission d'un maximum de 817.517 Actions Nouvelles. Le Prix d'Émission maximum total des actions nouvellement émises est de 13.930.489,68 EUR.

La part de ce montant qui sera affectée au capital sera égale au nombre d'Actions Nouvellement émises multiplié par le pair comptable des actions existantes de la Société, à savoir 5,25 EUR. De cette manière, la valeur représentative du capital de l'ensemble des actions de la Société sera égalisée entre les Actions Nouvelles et les actions existantes. La différence entre le pair comptable et le Prix d'Émission (c'est-à-dire la prime d'émission) sera comptabilisée dans un compte distinct « Prime d'Émission Disponibles », au sein des capitaux propres au passif du bilan de la Société.

Étant donné que les actionnaires ont le libre choix (i) d'apporter leurs Droits au Dividende en échange d'Actions Nouvelles, (ii) de percevoir le dividende en numéraire, ou (iii) d'opter pour une combinaison des deux, il n'est pas possible d'estimer le montant total de l'augmentation de capital ni le nombre exact d'Actions Nouvelles qui seront créées. Le capital ne sera augmenté que du montant des souscriptions effectivement reçues. Si l'émission n'est pas entièrement souscrite, la Société se réserve donc le droit d'augmenter le capital du montant (de la valeur en capital) des titres souscrits.

Les Actions Nouvelles attribuées auront la même forme que les actions existantes déjà détenues. Après l'émission prévue à l'article 7.1 des statuts de la Société, les actionnaires peuvent demander gratuitement la conversion des actions nominatives en actions dématérialisées ou inversement.

A partir du 14 juin 2024, le dividende en numéraire sera également payable aux actionnaires qui : (i) ont opté pour l'apport de leurs Droits au Dividende en échange de l'émission d'Actions Nouvelles mais n'ont pas atteint le nombre entier suivant de Nouvelles Actions (auquel cas le solde restant des Droits au Dividende sera payé en numéraire) ; (ii) ont choisi de recevoir leurs dividendes en espèces ; (iii) ont opté pour une combinaison des deux ; ou (iv) n'ont pas fait connaître leur choix pendant la période de choix.

Les Actions Nouvelles, jointes au coupon n° 8, émises à la suite de cette augmentation de capital participeront aux résultats à partir du 1er janvier 2024.

La Société introduira une demande auprès d'Euronext Bruxelles pour la cotation complémentaire des Actions Nouvelles émises à la suite de l'augmentation de capital dans le cadre du dividende optionnel et vise à ce que les Actions Nouvelles, jointes au coupon n° 8, soient admises à la négociation sur Euronext Bruxelles dès que possible et en principe à compter de la date d'émission.

2.8 Conditions suspensives

L'apport des Droits au Dividende, ainsi que l'augmentation de capital qui y est associée, sont soumis aux conditions suspensives suivantes :

- l'inscription à l'Augmentation de Capital par un ou plusieurs actionnaires de la Société ;
- l'absence, avant la fin de la période de souscription au Dividende Optionnel, d'une hausse ou baisse significative du cours de l'action de la Société sur le marché réglementé d'Euronext Bruxelles ou l'absence de survenance d'un ou plusieurs événements de nature exceptionnelle ou susceptibles d'influencer de manière significativement défavorable le marché des capitaux; et

- l'approbation préalable de la FSMA de la modification des statuts, dans la mesure où elle n'a pas encore été obtenue.

Si le Conseil d'Administration constate que l'une ou plusieurs des conditions suspensives ne sont pas remplies, il peut décider de suspendre ou de révoquer l'apport des Droits au Dividende (et l'augmentation de capital associée). Toutefois, le Conseil d'Administration peut décider de renoncer aux deuxièmes conditions suspensives. L'exercice ou le non-exercice des droits susmentionnés ne peut jamais donner lieu à une quelconque responsabilité de la Société.

La suspension ou révocation éventuelle de l'apport des Droits au Dividende (et de l'augmentation de capital associée) sera immédiatement communiquée au public par voie de communiqué de presse.

2.9 Justification de l'opération

La technique du dividende optionnel est une pratique courante parmi les sociétés immobilières réglementées sur le marché belge, étant donné que ces sociétés sont soumises à une obligation de distribution en vertu du statut légal de SIRP. Par conséquent, contrairement à d'autres sociétés cotées, elles ne peuvent pas retenir de fonds au sein de la société en réduisant leur dividende ou en s'abstenant de le distribuer. La technique du dividende optionnel, par laquelle les actionnaires existants (qui le souhaitent) peuvent souscrire à une augmentation de capital de la Société au moyen d'apports en nature de leurs Droits au Dividende, permettrait donc à la Société d'accroître son autofinancement tout en respectant son obligation légale de distribution.

La technique du Dividende Optionnel permettrait aux actionnaires qui le souhaitent de réinvestir tout ou partie du Dividende net auquel ils ont droit dans la Société en échange d'actions nouvelles. De cette manière, la Société peut augmenter son autofinancement tout en respectant son obligation légale de distribution.

2.10 Dérogation à l'obligation d'appel d'offres accordée par la FSMA

Le dividende optionnel est assorti d'une augmentation de capital par apport en nature, permettant à tous les actionnaires existants de souscrire proportionnellement à leur participation à l'augmentation de capital par l'apport de leurs Droits à Dividende en échange d'Actions Nouvelles dans Home Invest Belgium.

Dans ce cadre, il est envisageable que Groep Van Overstraeten (l'actionnaire de référence de la Société, détenant actuellement 29,8 % des parts) (**l'Actionnaire de Référence**), s'il souscrit à l'augmentation de capital à la suite du Dividende Optionnel, franchisse le seuil de 30 % conformément à la réglementation relative aux offres publiques d'acquisition. Tel serait notamment le cas si les autres actionnaires ne participaient pas à l'augmentation de capital *au prorata* de leurs parts respectives. Par conséquent, l'acquisition d'actions nouvelles de la Société à la suite de la souscription à l'augmentation de capital dans le cadre du Dividende Optionnel pourrait éventuellement entraîner l'obligation pour l'Actionnaire de Référence de lancer une offre publique d'acquisition.

Toutefois, selon la Société, l'obligation pour l'Actionnaire de Référence de lancer une offre publique d'acquisition n'est pas pertinente, car cela contraindrait *de facto* l'Actionnaire de Référence à ne pas participer à l'augmentation de capital dans le cadre du Dividende Optionnel, ce qui entraînerait sa dilution. Cela ne correspond toutefois pas à la raison pour laquelle la Société propose le Dividende Optionnel et irait à l'encontre du principe d'égalité de traitement de tous les actionnaires de la Société.

Au vu de ce qui précède, Home Invest Belgium a demandé à la FSMA, en application de l'article 35, § 1er de la loi du 1er avril 2007 relative aux offres publiques d'acquisition, d'accorder à l'actionnaire de référence de la Société une exemption à l'obligation de lancer une offre si, à la suite de l'acquisition d'Actions Nouvelles dans le cadre d'un Dividende Optionnel, cet actionnaire venait à dépasser le seuil de 30 %.

Cette exemption a été accordée par la FSMA le 3 avril 2024, sous réserve des conditions suivantes :

- (1) L'écart prend fin après le paiement du dividende optionnel pour l'exercice 2025, ou plus tôt, si un dividende optionnel antérieur a déjà conduit à un dépassement du seuil ;

- (2) Tant que l'écart est applicable, l'assemblée générale doit être impliquée dans chaque mise en paiement d'un dividende optionnel, soit en prenant elle-même la décision d'augmentation de capital, soit en confirmant que le conseil d'administration peut utiliser le capital autorisé pour distribuer le dividende sous forme de dividende optionnel, la première intervention de l'assemblée générale devant prendre la forme d'une approbation de l'augmentation de capital et, une fois cette approbation obtenue, les interventions ultérieures de l'assemblée générale pouvant prendre la forme d'une simple confirmation de la possibilité d'utiliser le capital autorisé pour distribuer le dividende sous forme de dividende optionnel ;
- (3) Tant que l'écart est applicable, il doit être communiqué de manière appropriée aux actionnaires avant l'intervention de l'assemblée générale concernant la mise en paiement des dividendes optionnels ;
- (4) L'écart doit être interprété de manière restrictive et ne s'applique qu'à l'introduction de dividendes optionnels de la manière présentée à la FSMA, et ne devrait donc pas concerner les distributions dans le cadre d'un changement dans la participation aux bénéfices existante, par exemple par l'émission d'actions donnant droit à des dividendes préférentiels ou toute autre dérogation au principe de distribution des bénéfices proportionnellement à la valeur représentative du capital des actions ;
- (5) L'écart n'est valable qu'à condition que la Société conserve le statut de SIR pendant la durée de l'écart et reste ainsi soumise à l'obligation légale de distribution. Si, après le dépassement du seuil, l'obligation légale de distribution dans la loi SIR ou le statut SIR devait être abolie ou modifiée, l'écart reste acquis ;
- (6) Les dividendes optionnels auxquels l'écart s'applique ne peuvent excéder le montant le plus élevé de (i) un plafond, déterminé sur la base de la formule du minimum légal de distribution (au sens de l'article 13 de l'arrêté royal du 13 juillet 2014 relatif aux sociétés immobilières réglementées), et (ii) (le dividende annuel $[x-1] + (0,01 \text{ €})$).

Dans ce contexte, l'Actionnaire de Référence a d'ores et déjà confirmé son intention de souscrire à l'augmentation de capital résultant du Dividende Optionnel dans toute la mesure du possible.

2.11 Coût

Tous les frais juridiques et administratifs liés à l'augmentation de capital seront à la charge de la Société.

2.12 Conséquences fiscales

Les paragraphes ci-dessous résument le traitement fiscal belge relatif au précompte mobilier et à l'impôt sur le revenu dans le cadre du Dividende Optionnel et sont inclus uniquement à titre indicatif. Ils se fondent sur les dispositions légales fiscales belges et les interprétations administratives en vigueur à la date de ce Mémoire d'Information et sont susceptibles de modifications législatives pouvant prendre effet après cette date (ou même avant, avec effet rétroactif). Dans certains cas spécifiques, des règles différentes peuvent s'appliquer.

Ce résumé ne prend pas en compte et ne concerne pas les lois fiscales d'autres pays et ne tient pas compte des circonstances individuelles des investisseurs individuel. Les informations contenues dans le présent Mémoire d'Information ne doivent pas être considérées comme des conseils en matière de d'investissements, juridiques ou fiscaux. Il est conseillé aux actionnaires de consulter leur propre conseiller fiscal concernant les conséquences fiscales en Belgique et dans d'autres pays dans le cadre de leur situation spécifique.

Le choix offert aux actionnaires (à savoir l'apport de leurs Droits de Dividende en échange de l'émission d'Actions Nouvelles, le paiement du dividende en numéraire ou une combinaison des deux) n'a pas d'impact sur le calcul du précompte mobilier. En d'autres termes, un précompte mobilier de 30% sera retenu sur le dividende brut de 1,01 EUR (sauf si une exonération ou une réduction du précompte mobilier est applicable).

Pour les investisseurs privés qui sont résidents belges, le précompte mobilier sur leurs revenus de dividendes constitue en principe l'impôt final en Belgique. Les revenus de dividendes ne doivent pas être déclarés dans la déclaration d'impôt sur le revenu des personnes physiques. Cependant, si un investisseur privé choisit néanmoins

d'inclure les revenus de dividendes dans sa déclaration d'impôt sur le revenu des personnes physiques, il sera imposé sur ces revenus au (plus bas des) taux distinct de 30 % ou au taux progressif de l'impôt sur le revenu des personnes physiques, en tenant compte des autres revenus déclarés du contribuable. Par ailleurs, les investisseurs privés peuvent bénéficier d'une exonération fiscale pour la première tranche de 833 euros (cf. article 21, premier alinéa, 14° du Code des impôts sur les revenus 1992 (le **CIR92**), montant pour l'année de revenus 2024 (exercice d'imposition 2025)). Si ces revenus sont effectivement déclarés, le précompte mobilier peut généralement être déduit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques qui est finalement dû et l'excédent éventuel est en principe remboursable.

Pour les investisseurs professionnels qui sont résidents belges, le précompte mobilier sur leurs revenus de dividendes n'est pas l'impôt final en Belgique. Les revenus de dividendes doivent être déclarés dans la déclaration d'impôt sur le revenu des personnes physiques où ils seront imposés aux taux progressifs normaux, augmenté de l'impôt communal additionnel. Sous certaines conditions, le précompte mobilier peut être déduit de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et l'excédent éventuel peut être remboursé.

Pour les contribuables assujettis à l'impôt sur les personnes morales, le précompte mobilier constitue en principe l'impôt final dû.

Les sociétés belges soumises à l'impôt sur les sociétés doivent inclure les revenus de dividendes dans leur déclaration d'impôt sur les sociétés et sont en principe imposées sur le dividende brut perçu (y compris le précompte mobilier) au taux d'imposition des sociétés applicable. Ce taux est actuellement de 25 % (20 % pour les petites sociétés au sens de l'article 1:24, §§1 à 6 du Code des Sociétés et des Associations sur la première tranche de bénéfice imposable de 100.000 EUR, sous réserve qu'un certain nombre de conditions soient remplies). Sous certaines conditions, le précompte mobilier peut être déduit de l'impôt sur les sociétés et l'excédent éventuel peut être remboursé.

Compte tenu du statut de société immobilière réglementée, les dividendes distribués par celle-ci ne sont en principe pas éligibles à la déduction DRD (déduction des revenus définitivement imposés). Toutefois, à titre exceptionnel, la DRD peut être appliquée à la partie des dividendes distribués par la Société qui provient de dividendes perçus par la Société donnant droit à la DRD ou des plus-values réalisées par la Société qui sont éligibles à l'exonération en vertu de l'article 192, §1 CIR92. Cette exception s'applique également (et la DRD peut donc effectivement être appliquée) à la partie des dividendes distribués par la Société qui provient de revenus de biens immobiliers (i) situés dans un autre État membre de l'Union européenne ou dans un État avec lequel la Belgique a conclu une convention en vue d'éviter la double imposition, à condition que la convention ou toute autre accord prévoie un échange d'informations nécessaires à l'application des législations nationales des États contractants ; et (ii) qui ont été soumis à l'impôt sur les sociétés, à l'imposition des non-résidents, ou à un impôt étranger analogue à ces impôts, et qui ne bénéficient pas d'un régime fiscal qui s'écarte excessivement du droit commun. Étant donné que la Société est considérée comme une société immobilière réglementée, les sociétés belges ne sont pas tenues de détenir une participation minimale dans la Société ni de respecter une période minimale de détention spécifique pour pouvoir prétendre à l'application de la DRD.

En ce qui concerne les dividendes versés à des non-résidents qui n'ont pas cédé les actions dans le cadre d'une activité professionnelle en Belgique, le précompte mobilier (dans la mesure où il n'existe pas d'exonération sur la base d'une convention préventive des doubles impositions ou d'une disposition du droit interne belge, par exemple l'article 106, §7 de l'arrêté royal d'exécution du CIR92) constitue en principe l'impôt définitif en Belgique.

Pour les résidents et les non-résidents qui bénéficient d'une exemption ou d'une réduction du précompte mobilier en vertu de la législation belge ou d'une convention (applicable) visant à éviter la double imposition, le précompte mobilier au taux normal de 30 %, qui est en principe déduit du dividende brut distribué, n'est pas (en cas d'exemption) ou pas entièrement (en cas de précompte mobilier réduit) retenu, à condition que les pièces justificatives nécessaires soient présentées.

Les actionnaires qui ont opté pour l'apport de leurs Droits au Dividende et qui bénéficient d'une exemption ou d'une réduction du précompte mobilier sur leur dividende bénéficieront de cet avantage fiscal en numéraire à compter du

13 juin 2024. Ces actionnaires perçoivent donc un surplus en espèces égal à la partie exonérée du précompte mobilier (voir ci-dessus, 2.4 « Prix d'Émission et ratio »).

2.13 Information mise à disposition

En principe, dans le cadre d'une offre publique d'actions sur le territoire belge, et pour l'admission de ces actions à la négociation sur un marché réglementé belge (Euronext Bruxelles), un prospectus doit être publié conformément au Règlement Prospectus. Toutefois, les articles 1er, paragraphe 4, point h), et 1er, paragraphe 5, point g), du Règlement Prospectus prévoient une exception à cette règle dans le cadre d'un dividende optionnel, à condition qu'un document contenant des informations sur le nombre et la nature des actions, ainsi que sur les motifs et les détails de l'offre et de l'admission, soit mis à la disposition du public.

Cette obligation est remplie par la publication du présent Mémoire d'Information. Ce Mémoire d'Information est disponible, sous réserve de certaines restrictions habituelles, sur le site web de Home Invest Belgium (<https://homeinvest.be/media/lgOju2wh/2024-05-24-persbericht-modaliteiten-keuzedividend-fr.pdf>).

Par ailleurs, le rapport spécial du conseil d'administration du 24 avril 2024 concernant l'apport en nature est établi en application des articles 7:179, §1er, premier alinéa et 7:197, §1er, premier alinéa du Code des Sociétés et des Associations, ainsi que le rapport spécial du commissaire sur l'apport en nature établi en application de des articles 7:179, §1, deuxième alinéa et 7:197, §1, deuxième alinéa du Code des Sociétés et des Associations, également mis à disposition sur le site web de Home Invest Belgium (<https://homeinvest.be/media/lgOju2wh/2024-05-24-persbericht-modaliteiten-keuzedividend-fr.pdf>).

2.14 Contact

Pour plus d'informations concernant l'opération, les actionnaires peuvent contacter la Société (par e-mail à l'adresse actionnaires@homeinvest.be).

Les actionnaires possédant des actions nominatives peuvent s'adresser à la Société (par e-mail à actionnaires@homeinvest.be), ainsi qu'à BNP Paribas Fortis SA. Il est conseillé aux actionnaires de prendre contact avec BNP Paribas Fortis SA via : [cfcem-ecm@bnpparibasfortis.com] ou +32 (0)2 228 64 08 ou +32 (0)2 312 89 32.

En outre, les actionnaires détenant des actions dématérialisées peuvent également s'adresser à l'établissement financier qui conserve les actions ou à BNP Paribas Fortis SA (qui agit en tant que *paying agent* de Home Invest Belgium). Les actionnaires sont donc invités à prendre contact avec BNP Paribas Fortis SA via : cfcem-ecm@bnpparibasfortis.com ou +32 (0)2 228 64 08 ou +32 (0)2 312 89 32.

ANNEXE 1

EXEMPLE

À titre d'illustration, voici un exemple dans le contexte de la distribution du dividende optionnel. Il n'est pas tenu compte d'une éventuelle exemption ou réduction du précompte mobilier.

Exemple :

L'exemple suppose qu'un actionnaire détient 48 des actions existantes.

Le Prix d'Émission par Action Nouvelle pour les actionnaires est de EUR 17,04. Il est possible de souscrire à une nouvelle action émise en apportant les Droits de Dividende attachés aux 24 actions existantes.

L'actionnaire peut échanger les Droits au Dividende attachés aux 48 actions existantes contre :

- Actions Nouvelles : 2 Actions Nouvelles (en échange de 48 Droits au Dividende) ; OU
- Numéraire : EUR 34,08; OU
- Combinaison : (par exemple)
 - (a) 1 Action Nouvelle (en échange de 24 Droits au Dividende) ; et
 - (b) 17,04 EUR en numéraire (en échange des 24 Droits au Dividende restants).