



**Home Invest  
Belgium**

réglementée publique (SIR publique) de droit belge

Société anonyme  
Société immobilière

Boulevard de la  
Woluwe 46  
Woluwe-Saint-  
Lambert (B-1200  
Bruxelles)

Tel : 02.740.14.50

Site internet: [www.homeinvestbelgium.be](http://www.homeinvestbelgium.be)

email: [actionnaires@homeinvest.be](mailto:actionnaires@homeinvest.be)

RPM Bruxelles 0420.767.885

(la « **Société** »)

## RAPPORT SPÉCIAL DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

### CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 7:199 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale extraordinaire de renouveler le pouvoir d'utiliser le capital autorisé. Dans le présent rapport spécial, le conseil d'administration explique les circonstances spécifiques dans lesquelles le capital autorisé pourra être utilisé et les objectifs poursuivis. Ce rapport est requis par l'article 7:199 du Code des sociétés et des associations (le « **CSA** »).

#### 1. Pouvoir accordé par l'assemblée générale extraordinaire du 2 mai 2023

L'assemblée générale extraordinaire du 2 mai 2023 a accordé l'autorisation au conseil d'administration d'augmenter le capital aux dates et selon les modalités à déterminer, en une ou plusieurs fois, à concurrence de 87.959.337,35 EUR. Ce pouvoir a été accordé pour une période de cinq (5) ans à compter de la date de publication du procès-verbal de l'assemblée susmentionnée dans les Annexes du Moniteur belge, à savoir à compter du 6 juin 2023.

#### 2. Proposition de renouveler le pouvoir du conseil d'administration en ce qui concerne le capital autorisé

La prochaine assemblée générale extraordinaire, prévue soit le 7 mai 2024, soit le 27 mai 2024 (si la première assemblée ne réunit pas le quorum de présence prévu par la loi), se prononcera sur la décision de distribution d'une partie des fonds propres (à hauteur de 0,11 EUR par action). Le conseil d'administration propose à cette occasion de renouveler l'autorisation d'augmenter le capital de la Société en une ou plusieurs fois à concurrence d'un montant maximum de 87.959.337,35 EUR, que la distribution des fonds propres soit approuvée ou non par l'assemblée générale extraordinaire du 7 mai 2024, et donc de

prolonger l'autorisation pour une période de cinq (5) ans à compter de la date de la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire aux annexes du Moniteur belge.

Si l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires n'approuve pas le renouvellement de l'autorisation, l'autorisation actuelle restera en vigueur jusqu'à cinq ans après la publication du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire des actionnaires du 2 mai 2023 aux annexes du Moniteur belge, soit jusqu'au 6 juin 2028.

En outre, le conseil d'administration tient à souligner que, afin d'éviter toute ambiguïté, avant que toute décision de renouvellement de l'autorisation ne soit publiée dans les Annexes du Moniteur belge, l'autorisation existante telle qu'approuvée le 2 mai 2023 reste en vigueur et peut être utilisée par la Société.

### 3. Circonstances dans lesquelles le capital autorisé peut être utilisé

Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration détermine le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même.

Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par voie de souscription en numéraire ou d'apports en nature, par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de nouveaux titres, ou dans le cadre d'un dividende optionnel, le tout conformément aux dispositions légales, les augmentations ne pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote. Ces augmentations de capital peuvent également se réaliser par la conversion d'obligations convertibles ou par l'exercice de droits de souscription – liés ou non à une autre valeur mobilière pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci, après imputation éventuelle des frais, sera affecté à un compte indisponible dénommé « prime d'émission », qui constituera, à l'égal du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises pour une réduction de capital, sous réserve de son incorporation au capital.

Le droit de préférence des actionnaires peut être limité ou supprimé en cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire dans la mesure où, et dans les limites prévues par la loi SIR, un droit d'allocation irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres. Ce droit d'allocation irréductible est conforme, le cas échéant, aux conditions énoncées dans la loi SIR. Toutefois, ce droit d'allocation ne doit pas être accordé en cas d'augmentation de capital contre apport en numéraire si le montant cumulé des augmentations de capital réalisées dans ce cadre sur une période de douze (12) mois ne dépasse pas dix pour cent (10%) du montant du capital au moment de la décision d'augmentation de capital. Le droit d'allocation n'est pas non plus accordé dans le cas d'un apport en numéraire avec limitation ou suppression du droit de préférence, complémentaire à un apport en nature dans le cadre de la distribution d'un

dividende optionnel, pour autant que celui-ci soit effectivement ouvert à tous les actionnaires.

#### 4. Objectifs pour lesquels le capital autorisé peut être utilisé

Le renouvellement des pouvoirs dans le cadre du capital autorisé permettra à la Société de disposer de la flexibilité financière nécessaire, ce qui, comme par le passé, lui permettra d'une part de répondre rapidement à toute opportunité qui pourrait se présenter sur le marché et d'autre part, de financer de nouveaux investissements qui sont en ligne avec sa stratégie et qui créent de la valeur pour les actionnaires avec ses fonds propres, maîtrisant ainsi son ratio d'endettement. Ce renouvellement est justifié car il vise à renforcer le portefeuille immobilier de la Société, dans son intérêt et celui de ses actionnaires.

#### 5. Proposition de modification des statuts

Le conseil d'administration propose donc que l'autorisation d'augmenter le capital soit renouvelée et que, si l'assemblée générale approuve les propositions du conseil d'administration, l'article 6.3 des statuts de la Société est remplacé par le suivant :

##### **Article 6.3.-capital autorisé**

*Le conseil d'administration est expressément autorisé à augmenter le capital, en une ou plusieurs fois, à concurrence d'un montant maximum de quatre-vingt-sept millions neuf cent cinquante-neuf mille trois cent trente-sept euros trente-cinq centimes (EUR 87.959.337,35), aux dates et suivant les modalités à fixer par lui, conformément à l'article 7:198 du Code des sociétés et des associations. Dans les mêmes conditions, le conseil d'administration est autorisé à émettre des obligations convertibles ou des droits de souscription.*

*Cette autorisation est conférée pour une durée de cinq ans à dater de la publication aux Annexes du Moniteur belge du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 7/27 mai 2024.*

*Lors de toute augmentation de capital, le conseil d'administration fixe le prix, la prime d'émission éventuelle et les conditions d'émission des actions nouvelles, à moins que l'assemblée générale n'en décide elle-même à ce sujet.*

*Dans les limites prévues au premier alinéa et sans préjudice de l'application de la réglementation en vigueur, le conseil d'administration peut ainsi limiter ou supprimer le droit de préférence, y compris lorsque cela est fait en faveur d'une ou plusieurs personnes déterminées autres que les membres du personnel de la société ou de ses filiales, dans la mesure où un droit d'attribution irréductible est accordé aux actionnaires existants lors de l'attribution de nouveaux titres, si cela est requis conformément à la réglementation en vigueur.*

*En cas d'émission de titres par apport en espèces, les conditions reprises à l'article 6.5 des présents statuts doivent être respectées.*

*En cas d'émission de titres par apport en nature, les conditions reprises à l'article 6.6 des présents statuts doivent être respectées.*

*Le conseil d'administration est compétent pour faire constater en la forme authentique les modifications de statuts qui en résultent.*

*Les augmentations de capital ainsi décidées par le conseil d'administration peuvent être effectuées par souscription en espèces ou apports en nature, ou par incorporation de réserves ou de primes d'émission, avec ou sans création de titres*

nouveaux, ou encore par le biais de la distribution d'un dividende optionnel, le tout dans le respect des dispositions légales, les augmentations pouvant donner lieu à l'émission d'actions avec ou sans droit de vote.

Ces augmentations de capital peuvent également se faire par la conversion d'obligations convertibles ou l'exercice de droits de souscription – attachés ou non à une autre valeur mobilière – pouvant donner lieu à la création d'actions avec ou sans droit de vote.

Lorsque les augmentations de capital décidées en vertu de cette autorisation comportent une prime d'émission, le montant de celle-ci doit être comptabilisé sur un ou plusieurs comptes de capitaux propres séparé(s), repris au passif du bilan. Le conseil d'administration peut librement décider d'affecter les éventuelles primes d'émission, après imputation éventuelle d'un montant maximal égal aux frais de l'augmentation de capital, au sens des normes IFRS applicables en la matière, à un compte indisponible qui constituera, à l'égard du capital, la garantie des tiers et ne pourra être réduit ou supprimé que par une décision de l'assemblée générale statuant dans les conditions de quorum et de majorité requises comme pour une réduction du capital, des statuts, sous réserve de son incorporation au capital. »

## 6. Conclusion

Le conseil d'administration considère que le renouvellement de l'autorisation donné au conseil d'administration d'augmenter le capital est dans l'intérêt de la Société. Le conseil d'administration invite donc l'assemblée générale extraordinaire à voter en faveur de la proposition qui lui est soumise.

Woluwe-Saint-Lambert, 26 mars 2024.

Au nom du Conseil d'Administration de Home Invest Belgium SA.



---

**Johan Van Overstraeten**  
Administrateur



Liévin Van Overstraeten

---

**Liévin Van Overstraeten**  
Administrateur