

# Rapport Financier Semestriel 2018



# Faits marquants

## Croissance du portefeuille

- Livraison de l'immeuble « The Pulse » à Molenbeek-Saint-Jean (96 unités).
- Reprise sous conditions de la société BE REAL ESTATE S.A. (185 unités).

## Excellente tenue du portefeuille immobilier

- Valeur des immeubles de placement en hausse de 5,5%<sup>1</sup> ;
- Taux d'occupation des immeubles en exploitation de 96,56%.

## Amélioration sensible du résultat

- Résultat net des activités clés en hausse de 4,0%<sup>2</sup> ;
- Amélioration de la marge d'exploitation à 68,7%<sup>2</sup>.

## Renforcement de la structure financière

- Taux d'endettement sous contrôle à 49,04%.

<sup>1</sup> Par rapport au 31 décembre 2017.

<sup>2</sup> Par rapport aux résultats au 30 juin 2017.



# Sommaire

Le 1 <sup>er</sup> semestre en un regard	2	États financiers consolidés abrégés	12
Le portefeuille immobilier	3	Rapport du commissaire	25
Rapport de gestion intermédiaire	4	Déclaration des personnes responsables	25
L'action et l'actionariat	10	Agenda de l'actionnaire	26

## LE 1<sup>ER</sup> SEMESTRE EN UN REGARD

Le premier semestre de l'année a été marqué par de bons résultats : la SIR a poursuivi les activités de développement de son portefeuille et nous constatons une légère croissance du résultat net des activités clés grâce à la pleine contribution des acquisitions passées et du projet « The Pulse » livré début 2018.

Ce semestre s'est clôturé par l'acquisition sous conditions de la société BE Real Estate S.A., propriétaire de quatre immeubles de type « apart-hôtels » à

Bruxelles.

Par cette acquisition, Home Invest Belgium affirme sa volonté d'élargir le périmètre de ses investissements à l'hébergement touristique. A terme, ce type d'actif pourrait représenter 25% de son portefeuille.

En mai 2018, Home Invest Belgium est devenu membre d'Ecobuild, un cluster qui réunit les acteurs de la construction et rénovation durables à Bruxelles : <http://www.ecobuild.brussels/fr>.

Nous vous invitons à entrer dans le détail de nos réalisations dans les pages qui suivent.



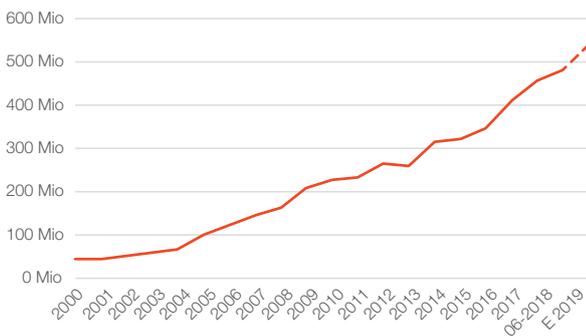
Dominicains Grand-Place, Bruxelles

# Le portefeuille immobilier

**Au 30 juin 2018, Home Invest Belgium détient un portefeuille d'immeubles repartis sur 53 sites, 2 projets de développement en exécution et 2 à l'étude dont la juste valeur totale est estimée à € 482,5 millions.**

## ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Au bilan, la juste valeur des immeubles de placement en exploitation et des projets de développement, s'élève à € 482,5 millions contre € 457,6 millions fin 2017, soit une progression de 5,5%.



● Evolution du portefeuille

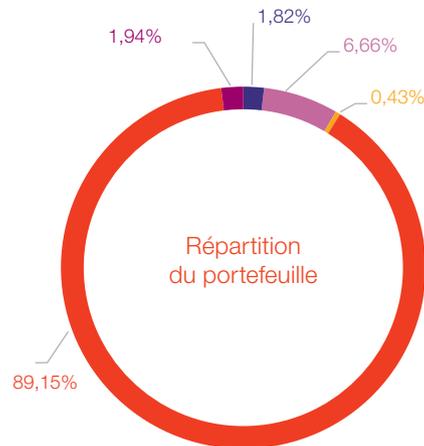
La valorisation du portefeuille est confiée à trois experts immobiliers : dans leur rapport daté du 30 juin 2018, Cushman & Wakefield, CBRE et BNP Paribas Real Estate, en charge de la valorisation de l'ensemble du portefeuille, attestent que la valeur d'investissement des biens en exploitation s'élève à € 507 674 000, il en résulte donc une juste valeur au sens du référentiel IFRS de € 463 041 441.

À portefeuille constant la juste valeur du portefeuille a augmenté de 5,5% au cours du dernier trimestre. Cette évolution des valeurs d'expertise se justifie par la prise en considération de références d'importantes transactions récentes sur le marché résidentiel, au niveau institutionnel.

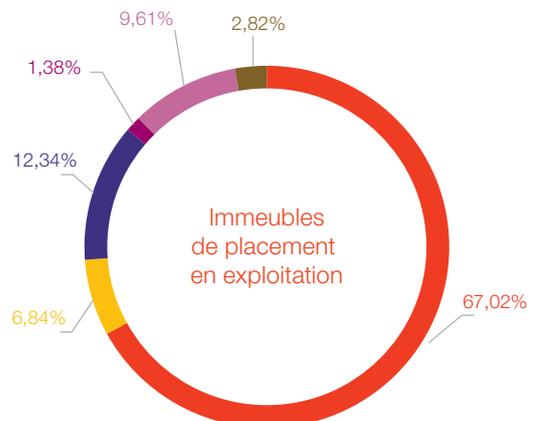
La juste valeur des immeubles de placement en exploitation s'établit à € 463,0 millions contre € 423,1 millions six mois plus tôt. Cette croissance s'explique entre autres par la livraison du projet de développement « The Pulse » en début d'année.

Les immeubles de placement en exploitation situés dans la Région de Bruxelles-Capitale représentent à présent 65,01% du portefeuille, ceux en Région wallonne 15,20%, ceux en Région flamande 9,10% et ceux aux Pays-Bas 10,69%.

La ventilation de ce portefeuille, calculé sur base de la juste valeur des immeubles, s'établit comme suit :



- Projets de développement à l'étude
- Projets de développement en exécution
- Immeubles de placement en rénovation
- Immeubles de placement en exploitation
- Immeubles en cours de vente



- Apartments
- Appartements meublés
- Maisons
- Maisons de repos
- Commerces
- Bureau

La part résidentielle des immeubles de placement en exploitation est donc de 87,6%.

# Rapport de gestion intermédiaire

## Faits marquants du semestre

### ÉVOLUTION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER



#### ACQUISITIONS

##### BE REAL ESTATE

Le 27 juin 2018, Home Invest Belgium a conclu un accord (sous conditions suspensives) pour la reprise de la société BE REAL ESTATE S.A. propriétaire de quatre immeubles de type « appart-hôtel » à Bruxelles, proposant la location d'appartements meublés et des services hôteliers (réception, nettoyage, blanchisserie, etc.).

Le premier immeuble se situe Square Ambiorix n°28 au cœur du quartier européen ; le deuxième se trouve dans les environs immédiats de la Grand-Place, rue des Dominicains n°25. Un autre immeuble est situé avenue de Tervuren n°149, sur le rond-point Montgomery. Enfin, le dernier se situe boulevard du Régent, non loin de la place Madou et du Cirque Royal. Au total, 185 nouvelles unités viendront ainsi s'ajouter au portefeuille de la SIR.

Le portefeuille continuera d'être opéré sous la marque B APARTHOTELS par la société BEAPART S.A., bénéficiaire d'un droit d'emphytéose d'une durée de 27 ans: <https://b-aparthotels.com/>.

La levée des conditions suspensives est prévue vers la fin de l'année 2018.



Boulevard du Régent, Bruxelles



Avenue de Tervuren, Woluwé-Saint-Pierre



## DÉVELOPPEMENTS

Au cours du semestre, les projets de développement pour compte propre de la SIR ont connu des avancées significatives.

### PROJET REINE ASTRID

#### avenue Reine Astrid 278 à 1950 Kraainem

Les travaux entrent à présent dans leur phase finale. La réception des travaux est prévue en novembre 2018. L'immeuble est composé de 40 unités et plusieurs surfaces commerciales ( $\pm 1\,200\text{ m}^2$ ). Une crèche et une banque s'installeront au rez-de-chaussée de l'immeuble prochainement.



Reine Astrid, Kraainem

### PROJET BRUNFAUT

#### rue Brunfaut et rue Fin à 1080 Molenbeek

Les fondations profondes (pieux) sont à présent terminées. Les travaux de terrassement sont en cours. Au total, l'immeuble comptera 93 appartements et 66 emplacements de parking. 1 433 m<sup>2</sup> de surfaces sont également réservées à des bureaux ou services de proximité répondant aux demandes du quartier. La réception des travaux est prévue fin 2019.



Brunfaut, Molenbeek

### PROJET MTC2

#### avenue Marcel Thiry à 1200 Woluwe-Saint-Lambert

L'instruction du permis d'urbanisme portant sur un immeuble comptant 42 appartements s'est poursuivie. Après de longs mois d'attente, le permis a finalement été octroyé le 2 août dernier. Il sera totalement exécutable après une période de recours de 60 jours.



Projet MTC2, Woluwé-Saint-Lambert

### PROJET JOURDAN

#### rue Jourdan 95 à 1060 Saint-Gilles

L'instruction du permis d'urbanisme portant sur un immeuble comptant une cinquantaine appartements se poursuit.



Projet Jourdan, Saint-Gilles



## GESTION

### MISE EN EXPLOITATION DE L'IMMEUBLE « THE PULSE » À MOLENBEEK

Le 18 mai dernier, Home Invest Belgium a inauguré l'immeuble « The Pulse » en présence des autorités communales et des premiers locataires du site. Le projet, situé en plein cœur du quartier du Karreveld à Molenbeek, a pour but de donner un nouvel élan, un vent de modernisme à ce quartier qui connaît peu de nouvelles constructions. Les premières unités ont été livrées en décembre 2017 ; les dernières en mai. A ce jour 49 appartements ont trouvé preneur (taux d'occupation de 51%).

### TAUX D'OCCUPATION

Le taux d'occupation moyen pour l'ensemble du premier semestre de l'exercice en cours s'établit à 89,37%, en hausse par rapport au premier trimestre (88,92%).

Ce taux englobe l'ensemble des immeubles du portefeuille, qu'ils soient disponibles à la location, en rénovation, en vente ou en phase de première commercialisation après réception des travaux.

Le taux d'occupation des immeubles en exploitation « traditionnels<sup>3</sup> » se maintient au niveau très élevé de 96,56%, preuve que le marché locatif résidentiel reste soutenu dans les localisations où est active la SIR.

L'immeuble « The Pulse » qui avait été réceptionné entre décembre 2017 et mai 2018 a atteint un taux d'occupation de 51%. A ce jour 49 unités sont louées.



The Pulse, Molenbeek

### RAJEUNISSEMENT DU PORTEFEUILLE

#### Léopold et Saint-Hubert 4 (Liège)

Deux des quatre immeubles détenus à Liège font l'objet d'une rénovation profonde visant à les rendre conformes aux standards de marché.

Les travaux dans l'immeuble Saint-Hubert 4 ont été momentanément interrompus et devraient reprendre au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre 2018.

Les travaux dans l'immeuble Léopold ont bien progressé. L'immeuble sera livré en deux phases dont la première fin 2018.

#### Scheldevleugel (Audenarde)

Les studios déjà rénovés connaissant un beau succès locatif, la 3<sup>ème</sup> phase de rénovations des appartements restants et la rénovation des communs de l'immeuble Scheldevleugel à Audenarde démarreront courant de ce mois-ci.

Grâce à ces différentes rénovations, le portefeuille d'immeubles de placement en exploitation de Home Invest Belgium est sensiblement plus « jeune » que la moyenne du marché puisque moins de 23% des biens n'ont pas été profondément rénovés au cours des 20 dernières années.



Léopold, Liège

<sup>3</sup> Hors meublés loués à court terme (68,4%), immeubles en cours de rénovation (47,8%), immeubles en vente (85,6%) et immeubles faisant l'objet d'une première commercialisation (68%).



## VENTES

Outre les immeubles Mélèzes (Woluwé-Saint-Lambert), Jardins de la Cambre (Ixelles), Bosquet-Jourdan (Saint-Gilles) et Orangerie (Wetteren) déjà en vente, trois nouveaux immeubles viennent également se rajouter à la liste, à savoir Erainn (Etterbeek), Baeck (Molenbeek) et Florida (Waterloo), dont les commercialisations viennent de commencer.

**Une modification des normes IFRS mise en application depuis le début de l'année 2018, impose de comptabiliser les ventes au moment de la passation de l'acte.**

Auparavant, ces ventes étaient comptabilisées au moment de la passation du compromis, ou lors de la réalisation des conditions suspensives éventuelles contenues dans celui-ci.

Il s'ensuit que la période « utile » des ventes se trouve cette année raccourcie de  $\pm 3$  mois (délai habituel entre le compromis et l'acte). La majorité des actes passés au cours du trimestre écoulé concernaient en effet des compromis signés en 2017 et qui avaient déjà été comptabilisés dans les plus-values distribuables.

La société prévoit dès lors que pour l'année 2018, la part des plus-values résultant des ventes dans le résultat distribuable soit inférieure à celle de 2017. Cet effet est temporaire et limité à l'année 2018.



Erainn, Etterbeek



Bosquet-Jourdan, Saint-Gilles



Mélèzes, Woluwé-Saint-Lambert

# Gouvernance d'entreprise

## COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Lors de l'Assemblée générale du 2 mai dernier, les mandats d'administrateur de M. Liévin Van Overstraeten et de Mme Sophie Lambrighs ont été renouvelés. Le Conseil d'administration a dès lors reconduit la fonction de président du Conseil de M. Liévin Van Overstraeten.

**TABLEAU RECAPITULATIF DE LA COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMITES AU 30 JUIN 2018**

Nom	Conseil d'Administration	Comité d'investissement	Comité d'audit	Comité de nomination et de rémunération	Comité projets
<b>Liévin Van Overstraeten</b>	Président, administrateur	-	Membre	Président	-
<b>Eric Spiessens</b>	Vice-Président, administrateur, indépendant	-	Président	Membre	-
<b>Sophie Lambrighs<sup>4</sup></b>	Administrateur délégué	Membre	-	-	Membre
<b>Wim Arousseau</b>	Administrateur	-	Membre	-	-
<b>Laurence de Hemptinne</b>	Administrateur indépendant	Membre	-	Membre	-
<b>Koen Dejonckheere</b>	Administrateur indépendant	-	-	-	-
<b>Johan Van Overstraeten</b>	Administrateur	Président	-	-	Président
<b>Alain Verheulpen</b>	-	Membre	-	-	Membre

## COMPOSITION DU MANAGEMENT

Au 30 juin 2018 le management de la société était assuré par les quatre dirigeants effectifs, à savoir Mme Sophie Lambrighs, CEO et M. Jean-Luc Colson<sup>5</sup>, CFO, M. Filip Van Wijnendaele<sup>6</sup>, COO et M. Nicolas Vincent, CIO.

<sup>4</sup> Cfr p. 9 "Événements marquants survenus après la clôture".

<sup>5</sup> Représentant permanent de la SPRL Yikatt.

<sup>6</sup> Représentant permanent de la SPRL FVW Consult.

# Événements marquants survenus après la clôture

## CHANGEMENT AU NIVEAU DE LA DIRECTION DE HOME INVEST BELGIUM

Home Invest Belgium et Sophie Lambrighs, Chief Executive Officer, ont convenu de commun accord de mettre un terme à leur collaboration, sur base des dispositions contractuelles relatives au départ, telles qu'elles figurent dans la déclaration Corporate Governance du rapport annuel. Son mandat d'administratrice déléguée et de dirigeante effective de Home Invest Belgium a pris fin le 10 juillet 2018.

Home Invest Belgium et Nicolas Vincent ont décidé de commun accord de mettre fin à leur collaboration. Le mandat de dirigeant effectif de Home Invest Belgium de M. Vincent s'est achevé le 10 juillet 2018.

La direction effective de la société sera provisoirement assurée, jusqu'à la nomination d'un nouveau CEO par :

- Monsieur **Jean-Luc Colson, CFO** ;
- Monsieur **Filip Van Wijnendaele, COO** ;
- Monsieur **Liévin Van Overstraeten** (sous réserve de l'approbation par la FSMA) ;
- Monsieur **Johan Van Overstraeten** (sous réserve de l'approbation par la FSMA).

### PERSPECTIVES

Les revenus de la société proviennent, d'une part, de la mise en location de ses immeubles et, d'autre part, de l'arbitrage sélectif régulier d'une partie ( $\pm$  4%) de son portefeuille.

Le marché locatif est soutenu par la croissance démographique constatée dans les grandes villes belges, mais subit l'inconvénient d'une inflation faible. Le marché acquisitif est soutenu par les taux d'intérêt très bas qui favorisent la capacité d'emprunt des ménages.

Tout au long du premier semestre 2018, la société a continué ses activités de recherche de nouvelles acquisitions, de développement, de gestion de son portefeuille et d'arbitrage.

Le Conseil d'administration confirme sa confiance dans la poursuite de la croissance des résultats de la société. Pour l'exercice en cours, le Conseil estime que le dividende pour l'année 2018 devrait être au moins égal à celui de l'exercice précédent, sauf dégradation soudaine et substantielle du marché immobilier résidentiel à la vente et/ou à la location (ce que le Conseil n'attend pas à la date d'établissement du présent rapport) ou autres événements imprévus.

Conformément à sa politique de distribution de dividendes, Home Invest Belgium annoncera le montant de l'acompte sur dividende lors de la publication de ses résultats au 3<sup>ème</sup> trimestre 2018 (le 25 octobre).

Cet acompte sera payé dans le courant du mois de décembre 2018.

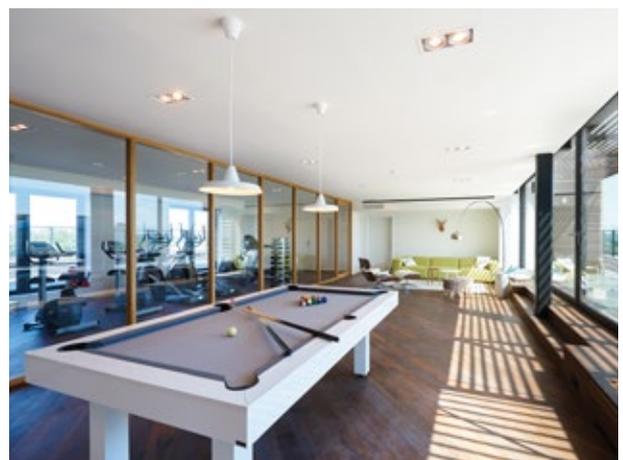
### INFORMATION SUR LES DECLARATIONS PREVISIONNELLES

Ce rapport financier semestriel contient des informations prévisionnelles fondées sur les plans, estimations et projections de la société, ainsi que sur les attentes raisonnables liées à des événements et des facteurs extérieurs.

De par leur nature, ces informations prévisionnelles comportent des risques et des incertitudes qui pourraient avoir pour conséquence que les résultats, la situation financière, la performance et les réalisations actuelles s'en écartent. Compte tenu de ces facteurs d'incertitude, les déclarations concernant le futur de la société ne peuvent être garanties.

### PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Le Conseil d'administration considère que les principaux facteurs de risque repris sur les pages 4 à 17 du rapport financier annuel 2017 restent pertinents pour le présent rapport semestriel.



The Horizon, Woluwé-Saint-Lambert

# L'action et l'actionnariat

## Évolution du cours de bourse

Au cours du semestre sous revue, le cours de clôture de l'action Home Invest Belgium a oscillé entre un plus bas de € 83,20 et un plus haut de € 93,00.

Jusque fin février, l'action a poursuivi sa diminution entamée fin 2017 avant de connaître une légère remontée puis une stabilisation.

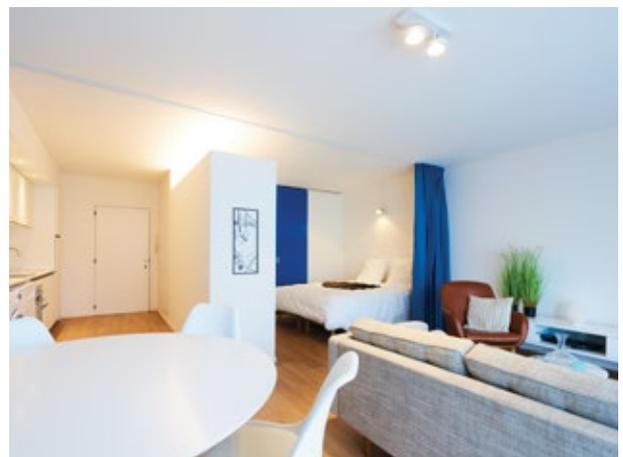
Au dernier jour de cotation du semestre, soit le 29 juin 2018, le cours de clôture était de € 87,40. Le cours moyen au cours du semestre s'est établi à € 86,75.

### EVOLUTION DU COURS DE BOURSE ET DU DIVIDENDE BRUT



Quant à la prime entre le cours de bourse au 30 juin 2018 (€ 87,40) et la valeur nette statutaire ce même jour (€ 72,41), elle s'élevait à 20,7%.

Rapportée à la valeur nette ajustée pour exclure les instruments de couverture (€ 75,03), la prime s'élève à 16,5%.



Scheldevleugel, Audenarde

## COMPARAISON DE L'ÉVOLUTION DU COURS DE BOURSE PAR RAPPORT À DIVERS INDICES



## Structure de l'actionnariat

Sur base notamment des déclarations de transparence établies par les actionnaires franchissant le seuil statutaire de 3% du capital de la société, l'actionnariat de la société se présente comme suit au 30 juin 2018 :

Actionnaires	Nombres d'actions	En % du capital
Groupe Van Overstraeten <sup>7, 8</sup>	880 965	26,70%
AXA Belgium SA <sup>7, 9</sup>	537 830	16,30%
M. Antoon Van Overstraeten <sup>7</sup>	121 916	3,69%
Epoux Van Overtveldt – Henry de Frahan <sup>7</sup>	102 792	3,12%
Autres actionnaires	1 656 355	50,19%
<b>Total général</b>	<b>3 299 858</b>	<b>100,00%</b>

<sup>7</sup> Actionnaire ayant procédé à une déclaration conformément à la Loi en matière de Transparence du 2 mai 2007.

<sup>8</sup> Stavos Luxembourg SA est contrôlée à 97% par la société de droit commun BMVO 2014. La société de droit commun BMVO 2014 est contrôlée à 25% par la Stichting Administratiekantoor Stavos et à 75% par la société de droit commun Van Overstraeten. La société de droit commun Van Overstraeten est contrôlée à 99,9% par la fondation Stichting Administratiekantoor Stavos. La Stichting Administratiekantoor Stavos est contrôlée par Liévin, Hans, Johan et Bart Van Overstraeten. Cocky NV est contrôlée à 99,9% par la société de droit commun Van Overstraeten. VOP NV est contrôlée à 99,9% par Stavos Luxembourg SA.

<sup>9</sup> AXA Belgium est une filiale d'AXA Holdings Belgium, elle-même filiale d'AXA SA.

# États financiers consolidés abrégés

Le Conseil d'administration s'est réuni le 5 septembre 2018 pour établir l'état des comptes semestriels consolidés, arrêtés au 30 juin 2018.

Les méthodes comptables et les modalités de calcul adoptées dans les états financiers intermédiaires, tels que repris dans le présent rapport semestriel, sont identiques à celles utilisées pour l'établissement des états financiers annuels clôturés au 31 décembre 2017, à l'exception de ce qui est décrit ci-dessous.

Ce rapport semestriel fait application de l'IAS 34 qui prescrit le contenu minimal de ce rapport financier intermédiaire ainsi que les principes de comptabilisation et d'évaluation à appliquer.

Compte tenu de l'activité déployée, les chiffres présentés ci-après n'ont pas de caractère saisonnier ou cyclique.

Enfin, les pourcentages cités dans les commentaires ci-dessous ont été calculés sur base des chiffres non arrondis du compte de résultats ou du bilan et peuvent donc diverger de ceux qui seraient calculés sur base des chiffres arrondis repris ci-après.

La société n'ayant pas fait application de nouveaux standards ou amendements aux standards de manière anticipative, ceux-ci n'ont donc aucun impact sur les états financiers sous revue.

Pour rappel, une modification des normes IFRS mise en application depuis le début de l'année 2018, influence le moment de la comptabilisation des ventes. La part des plus-values résultant des ventes dans le résultat distribuable sera dès lors inférieure à celle de 2017.

Cet effet est temporaire et limité à l'année 2018.



Galerie de l'Ange, Namur



The Inside, Woluwé-Saint-Lambert



Haverwerf, Mechelen

# Compte de résultats consolidés

	30/06/2018	30/06/2017
I. Revenus locatifs	12 108 196	10 959 995
III. Charges relatives à la location	-183 239	-64 804
<b>RESULTAT LOCATIF NET</b>	<b>11 924 957</b>	<b>10 895 191</b>
IV. Récupération de charges immobilières	36 873	48 161
V. Récupération de charges locatives et de taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	633 722	515 016
VII. Charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sur immeubles loués	-2 838 756	-2 297 645
VIII. Autres recettes et dépenses relatives à la location	-650	-30 000
<b>RESULTAT IMMOBILIER</b>	<b>9 756 145</b>	<b>9 130 724</b>
IX. Frais techniques	-624 526	-638 641
X. Frais commerciaux	-71 715	-137 330
XI. Charges et taxes sur immeubles non loués	-115 447	-132 844
XII. Frais de gestion immobilière	-1 869 349	-1 694 223
XIII. Autres charges immobilières	-9 008	16 703
<b>CHARGES IMMOBILIERES</b>	<b>-2 690 044</b>	<b>-2 586 335</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES</b>	<b>7 066 101</b>	<b>6 544 388</b>
XIV. Frais généraux de la société	-368 757	-357 108
XV. Autres revenus et charges d'exploitation	0	-70 213
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>6 697 344</b>	<b>6 117 067</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement	11 928	-147 104
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement	21 422 816	2 949 834
XIX. Autre résultat sur portefeuille	-291 553	0
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>27 840 535</b>	<b>8 919 797</b>
XX. Revenus financiers	20 051	35 206
XXI. Charges d'intérêts nettes	-2 185 581	-1 764 613
XXII. Autres charges financières	-28 920	-25 564
XXIII. Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-587 798	1 429 687
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 782 248</b>	<b>-325 284</b>
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>25 058 287</b>	<b>8 594 513</b>
XXIV. Impôts des sociétés	-140 586	-86 344
XXV. Exit tax	0	-81 555
<b>IMPOT</b>	<b>-140 586</b>	<b>-167 899</b>
<b>RESULTAT NET</b>	<b>24 917 702</b>	<b>8 426 615</b>
<b>RESULTAT NET ATTRIBUABLE AUX PROPRIETAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>	<b>24 917 702</b>	<b>8 426 615</b>
<b>RESULTAT NET PAR ACTION</b>	<b>7,39</b>	<b>2,68</b>
Nombre d'actions moyen <sup>1</sup>	3 288 146	3 147 897
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES</b>	<b>4 362 309</b>	<b>4 194 197</b>
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES CLES PAR ACTION</b>	<b>1,33</b>	<b>1,33</b>
<b>RESULTAT DISTRIBUABLE</b>	<b>4 856 539</b>	<b>5 744 914</b>
<b>RESULTAT DISTRIBUABLE PAR ACTION</b>	<b>1,48</b>	<b>1,83</b>
<b>Etat du résultat global</b>	<b>30/06/2018</b>	<b>30/06/2017</b>
I. Résultat net	24 917 702	8 426 615
II. Autres éléments du résultat global:		
B. Variation de la partie efficace de la juste valeur des instruments de couverture autorisés de flux de trésorerie tels que définis en IFRS	0	296 838
1. Instruments de couverture efficaces	0	296 838
<b>RESULTAT GLOBAL (I + II)</b>	<b>24 917 702</b>	<b>17 602 288</b>

<sup>1</sup> Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 11 712 actions en auto-contrôle.

### LE RÉSULTAT LOCATIF NET

Les revenus locatifs s'élèvent à € 12,1 millions contre € 11,0 millions en juin 2017 (+ 10,5%), sous l'influence positive de la livraison des immeubles en chantier.

Les charges relatives à la location sont de € 0,2 million, sous l'influence notamment des créances commerciales limitées, comparé à une année 2017 avec peu de pertes locatives.

Le résultat locatif net s'élève ainsi à € 11,9 millions pour € 10,9 millions un an plus tôt, en augmentation de 9,5%.

### LE RÉSULTAT IMMOBILIER

Les charges locatives et taxes normalement assumées par le locataire sont principalement constituées par les précomptes immobiliers à charge par la SIR et s'élèvent à € 2,8 millions. Une partie de ces précomptes (€ 0,6 million) est toutefois répercutée auprès de certains locataires, conformément à la législation applicable (commerces, bureaux, maisons de repos).

En conséquence, le résultat immobilier se monte à € 9,8 millions, en croissance de 6,8% par rapport à son niveau d'il y a un an.

### LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION DES IMMEUBLES

Le résultat d'exploitation des immeubles s'élève à € 7,1 millions, en progrès de 8,0% par rapport au résultat de € 6,5 millions enregistré en juin 2017.

Les frais techniques ainsi que les frais de gestion interne sont en augmentation suite à l'élargissement du portefeuille immobilier.

### LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION AVANT RÉSULTAT SUR PORTEFEUILLE

Les frais généraux de la SIR englobent toutes les charges qui ne sont pas directement liées à l'exploitation des immeubles et à la gestion de la société.

Ils restent stables et il en résulte un résultat d'exploitation, avant résultat sur portefeuille, de € 6,7 millions, par rapport au résultat noté fin juin 2017 de € 6,1 millions, soit une hausse de 9,5%.

### LE RÉSULTAT D'EXPLOITATION

Le résultat sur portefeuille est à nouveau positif et s'élève à € 21,4 millions. Ce résultat s'explique par la variation positive de la juste valeur des immeubles de placement, à concurrence de € 21,4 millions.

La rubrique XIX « Autres résultats sur portefeuille » correspond à l'impôt différé que Home Invest Belgium devrait supporter en cas de vente du site Port Zélande et en cas de fusion avec ses filiales. Ce montant de € 291 553 n'intervient pas dans le calcul du résultat distribuable.

Ce résultat appréciable témoigne, à nouveau, de la bonne tenue des valeurs du portefeuille de Home Invest Belgium et de la capacité de celle-ci à générer des plus-values récurrentes dans l'intérêt de ses actionnaires. Le résultat d'exploitation, après prise en compte du résultat sur portefeuille, s'élève ainsi à € 27,8 millions, par rapport aux € 8,9 millions en juin 2017.

### LE RÉSULTAT FINANCIER

Compte tenu de l'élargissement du portefeuille exclusivement financé par de l'endettement, Home Invest Belgium enregistre une charge financière passant de € 1,8 millions en juin 2017 à € 2,2 millions au 30 juin 2018.

On peut également relever une variation de la juste valeur de nos instruments de couverture à concurrence de € 0,6 million, somme purement latente et exclue du résultat distribuable.

### LE RÉSULTAT NET - LE RÉSULTAT NET DES ACTIVITÉS CLÉS - LE RÉSULTAT DISTRIBUABLE

Après prise en charge des frais financiers et des impôts, le résultat net de Home Invest Belgium s'élève à € 24,9 millions.

Le résultat net des activités clés reflète la rentabilité opérationnelle de l'entreprise, hors facteurs purement latents, et atteint € 4,4 millions en progrès de 4,0% par rapport à juin 2017 (€ 4,2 millions).

Consécutivement au volume de vente moindre qu'en 2017, le résultat distribuable diminue quant à lui de 15,5%, passant de € 5,7 millions en juin 2017 à € 4,9 millions en juin 2018.

# Bilan

ACTIF	30/06/2018	31/12/2017
<b>I. Actifs non courants</b>	<b>484 114 114</b>	<b>459 231 235</b>
B. Immobilisations incorporelles	428 214	416 024
C. Immeubles de placement	482 734 527	457 864 921
D. Autres immobilisations corporelles	403 685	391 371
E. Actifs financiers non courants	100 800	112 033
F. Créances de location-financement	446 887	446 887
<b>II. Actifs courants</b>	<b>5 278 405</b>	<b>11 058 584</b>
C. Créances de location-financement	90 774	135 752
D. Créances commerciales	1 057 830	3 326 818
E. Créances fiscales et autres actifs courants	1 970 214	376 707
F. Trésorerie et équivalents de trésorerie	2 280 195	7 183 786
G. Comptes de régularisation	-120 608	35 521
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>489 392 519</b>	<b>470 289 820</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ATTRIBUABLES AUX ACTIONNAIRES DE LA SOCIETE MERE</b>		
A. Capital	87 999 055	87 999 055
B. Primes d'émission	24 903 199	24 903 199
C. Réserves	100 259 573	102 796 510
D. Résultat net de l'exercice	24 917 702	-143 685
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>238 079 529</b>	<b>215 555 079</b>
<b>PASSIF</b>		
<b>I. Passifs non courants</b>	<b>241 826 393</b>	<b>234 434 882</b>
B. Dettes financières non courantes	231 264 708	224 745 100
a. Etablissements de crédit	191 500 000	185 000 000
c. Autres	39 764 708	39 745 100
C. Autres passifs financiers non courants	8 641 157	8 060 644
F. Passifs d'impôts différés	1 920 529	1 629 138
<b>II. Passifs courants</b>	<b>9 486 597</b>	<b>20 299 859</b>
B. Dettes financières courantes	678 194	10 673 829
a. Etablissements de crédit	0	10 000 000
c. Autres	678 194	673 829
D. Dettes commerciales et autres dettes courantes	7 975 047	8 106 746
b. Autres	7 975 047	8 106 746
E. Autres passifs courants	78 051	62 656
F. Comptes de régularisation	755 305	1 456 627
<b>PASSIF</b>	<b>251 312 990</b>	<b>254 734 741</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DU PASSIF</b>	<b>489 392 519</b>	<b>470 289 820</b>
Nombre d'actions en fin de période <sup>1</sup>	3 288 146	3 288 146
Valeur nette	238 079 529	215 555 079
Valeur nette par action	72,41	65,56
Valeur nette ajustée par action <sup>2</sup>	75,03	68,00
Endettement	239 996 000	243 588 331
Taux d'endettement	49,04%	51,80%

<sup>1</sup> Le nombre d'actions en fin de période est calculé en excluant les 11 712 actions en auto contrôle.

<sup>2</sup> Correspond à la Valeur nette ajustée pour exclure la juste valeur des instruments financiers de couverture.

### L'ACTIF

Les immeubles de placement se montent à € 482,7 millions contre € 457,6 millions en 2017 (+ 5,5%), et ce consécutivement à l'expansion du portefeuille commentée ci-dessus, la croissance des valeurs expertisées et nonobstant les ventes réalisées (voir ci-dessus, à la page 3 du présent rapport).

### LES FONDS PROPRES

Les fonds propres progressent de 10,45% passant de € 215,6 millions (€ 65,98 par action) en 2017 à € 238,1 millions (€ 72,41 par action) en juin 2018.

### L'ENDETTEMENT

Le financement des nouveaux actifs ayant été réalisé exclusivement par endettement, l'endettement passe de € 243,6 millions à € 240,0 millions en juin 2018. Le ratio d'endettement s'élève donc à 49,04% (comparé à 51,80% en 2017).

### APERÇU DE LA STRUCTURE FINANCIÈRE

Au 30 juin 2018, Home Invest Belgium a prélevé € 191,5 millions de crédits bancaires sur un total de lignes disponibles de € 208 millions. La durée moyenne pondérée de ce financement bancaire couplé à l'émission obligataire de 2014 (pour € 40 millions) s'élève à 4 ans et 9 mois (comparé à 5 ans au 31 décembre 2017).

Relevons que le crédit bancaire conclu auprès de Degroof pour € 10 millions et qui venait à échéance en 2018 a été renégocié pour un montant identique à de nouvelles conditions dont une échéance en avril 2023.

Le taux moyen de financement sur le premier semestre de l'année s'élève à 2,11% (comparé à 2,09% en 2017 et 2,53% en 2016).

Le taux d'endettement de la société s'élève à 49,04%, laissant à la SIR une capacité d'endettement de l'ordre de € 65 millions pour atteindre les 55% d'endettement et € 225 millions pour atteindre le plafond légal admissible de 65%.



Archview, Etterbeek



The Link, Auderghem

# Flux de trésorerie

	30/06/2018	30/06/2017
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE AU DEBUT DE PERIODE</b>	<b>7 183 786</b>	<b>3 437 814</b>
<b>1. Cash-flow d'activités de l'entreprise</b>	<b>4 499 597</b>	<b>2 823 592</b>
Résultat de l'exercice	24 917 702	8 426 615
Résultat de l'exercice avant intérêts et impôts	27 840 535	8 919 797
Intérêts reçus	20 051	35 206
Intérêts payés	-2 214 500	-1 790 177
Variation de la juste valeur des actifs et passifs financiers	-587 798	1 429 687
Impôts	-140 586	-167 899
<b>Adaptation du bénéfice pour des transactions de nature non courante</b>	<b>-20 481 269</b>	<b>-4 140 118</b>
Amortissements et réductions de valeur	74 124	92 300
- Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	74 124	92 300
Autres éléments non-monétaires	-20 543 465	-4 379 521
- Variation de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	-21 131 263	-2 949 834
- Autres transactions de nature non courante	587 798	-1 429 687
Gain sur réalisation d'actifs	-11 928	147 104
- Plus values réalisées sur vente d'actifs immobilisés	-11 928	147 104
<b>Variation du besoin en fonds de roulement</b>	<b>63 164</b>	<b>-1 462 905</b>
Mouvement des éléments d'actif	876 588	-726 784
- Actifs financiers courants	44 978	31 779
- Créances commerciales	2 268 987	15 140
- Créances fiscales et autres actifs à court terme	-1 593 507	-628 045
- Comptes de régularisations	156 129	-145 659
Mouvement des éléments du passif	-813 424	-736 121
- Dettes commerciales et autres dettes courantes	-127 334	-45 908
- Autres passifs courants	15 233	19 954
- Comptes de régularisation	-701 323	-710 166
<b>2. Cash-flow d'activités d'investissement</b>	<b>-3 529 544</b>	<b>-18 521 983</b>
Immeubles de placement - investissements activés	-2 221 223	-694 088
Immeubles de placement - nouvelles acquisitions	0	-6 631 772
Désinvestissements	1 410 316	5 043 089
Projets de développement	-2 623 956	-15 833 875
Autres immobilisations incorporelles	-31 678	-199 418
Autres immobilisations corporelles	-66 950	-215 776
Actifs financiers non courants	3 946	9 855
<b>3. Cash-flow d'activités de financement</b>	<b>-5 873 644</b>	<b>15 945 228</b>
Variation des passifs financiers et dettes financières		
Augmentation (+) / Réduction (-) des dettes financières	-3 480 392	17 519 608
Dividende de l'exercice précédent	-2 393 252	-1 574 380
<b>TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE A LA FIN DE PERIODE</b>	<b>2 280 195</b>	<b>3 684 650</b>

## Tableaux des variations de capitaux propres

	Capital	Frais d'augmentation de capital	Primes d'émission	Réserve legale	Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	Réserve des frais et droits de mutation estimés
<b>SOLDE AU 31/12/2016</b>	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	108 428 393	-29 495 716
Transfert						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-2 328 291	640 542
Dividende distribué						
Acompte sur dividende distribué l'exercice précédent						
Résultat de l'exercice						
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Variation de la juste valeur des immeubles					17 402 429	-6 107 108
Autre augmentation (diminution)						
<b>SOLDE AU 30/06/2017</b>	76 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	123 502 532	-34 962 281
<b>SOLDE AU 31/12/2017</b>	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	120 301 194	-34 275 030
Transfert						
Variations résultant de la vente d'un immeuble					-1 112 046	174 799
Dividende distribué						
Acompte sur dividende distribué l'exercice précédent						
Résultat de l'exercice						
Variation de la juste valeur des instruments de couverture						
Variation de la juste valeur des immeubles					6 679 297	-5 854 668
Autre augmentation (diminution)					-20 335	20 335
<b>SOLDE AU 30/06/2018</b>	88 949 295	-950 240	24 903 199	98 778	125 848 110	-39 934 563

	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-)	Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée (+/-)	Réserve pour actions propres	Autres réserves	Résultat reporté des exercices antérieurs	Résultat net de l'exercice	Total
<b>SOLDE AU 31/12/2016</b>	-1 310 093	-5 944 578	-757 323	1 259 467	25 920 070	6 101 079	205 202 333
Transfert					-6 768 191	6 768 191	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					1 687 749		0
Dividende distribué						-13 378 562	-13 378 562
Acompte sur dividende distribué l'exercice précédent						11 804 614	11 804 614
Résultat de l'exercice						8 426 615	8 426 615
Variation de la juste valeur des instruments de couverture	296 838	-2 025 345			2 025 345		296 838
Variation de la juste valeur des immeubles						-11 295 322	0
Autre augmentation (diminution)							0
<b>SOLDE AU 30/06/2017</b>	-1 013 255	-7 969 924	-757 323	1 259 467	22 864 973	8 426 615	212 351 837
<b>SOLDE AU 31/12/2017</b>	0	-9 280 017	-686 943	1 259 467	25 379 059	-143 685	215 555 079
Transfert					-3 361 566	3 361 566	0
Variations résultant de la vente d'un immeuble					937 248		0
Dividende distribué						-14 359 510	-14 359 510
Acompte sur dividende distribué l'exercice précédent						11 966 258	11 966 258
Résultat de l'exercice						24 291 962	24 291 962
Variation de la juste valeur des instruments de couverture		1 226 658			-1 226 658		0
Variation de la juste valeur des immeubles						-824 629	0
Autre augmentation (diminution)							0
<b>SOLDE AU 30/06/2018</b>		-8 053 358	-686 943	1 259 467	21 728 083	24 917 702	238 079 529

## INFORMATION SEGMENTÉE

Home Invest Belgium a choisi de focaliser sa stratégie d'investissement sur l'immobilier résidentiel au sens large (immeubles d'appartements, maisons, studios pour étudiants, secondes résidences...).

Sa stratégie d'investissement est donc largement déterminée en fonction de la localisation géographique des immeubles concernés. En conséquence, la segmentation retenue ci-après est basée sur cette localisation géographique.

### COMPTE DE RÉSULTAT PAR RÉGION

30/06/2018	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	12 108 196	7 079 593	1 039 096	2 616 123	1 373 384	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>6 697 344</b>	<b>6 356 822</b>	<b>956 961</b>	<b>2 512 614</b>	<b>1 271 323</b>	<b>-4 400 375</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	11 928	29 183	0	0		-17 254
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	21 422 816	15 755 176	2 193 549	2 471 881	1 002 210	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-2 782 248</b>	<b>17 383</b>				<b>-2 799 631</b>

30/06/2017	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas	Non affecté
I. Revenus locatifs (+)	10 959 995	6 059 629	996 739	2 649 457	1 254 171	
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION AVANT RESULTAT SUR PORTEFEUILLE</b>	<b>6 117 067</b>	<b>5 306 593</b>	<b>918 896</b>	<b>2 449 648</b>	<b>1 161 884</b>	<b>-3 719 954</b>
XVI. Résultat sur vente d'immeubles de placement (+/-)	-147 104	-167 928	137 735	0		-116 911
XVIII. Variations de la juste valeur des immeubles de placement (+/-)	2 949 834	2 460 010	-167 825	-568 221	1 225 871	
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-325 284</b>	<b>22 184</b>				<b>-347 468</b>

### CHIFFRES CLES<sup>1</sup>

30/06/2018	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas
Juste valeur	463 041 441	301 017 655	42 177 605	70 365 789	49 480 392
Surface locative	197 551	111 572	20 126	45 320	20 533
Nombre d'unités	2 230	1 269	259	414	288
Taux d'occupation	89,4%	86,7%	88,9%	92,0%	100,0%
30/06/2017	Total Consolidé	Région Bruxelloise	Région Flamande	Région Wallonne	Pays-Bas
Juste valeur	408 317 650	253 931 980	38 014 501	67 650 580	48 720 588
Surface locative	186 383	104 111	16 727	45 012	20 533
Nombre d'unités	2 085	1 125	258	414	288
Taux d'occupation	91,2%	89,3%	86,1%	93,7%	100,0%

<sup>1</sup> Projets de développement et actifs détenus en vue de la vente exclus.

## NOTES EXPLICATIVES

	30/06/2018	30/06/2017
<b>C. Immeubles de placement, solde en début d'exercice</b>	<b>457 864 921</b>	<b>408 833 729</b>
<b>a. Immeubles disponible à la location</b>		
Solde en début de période	423 105 968	381 316 652
Immeubles en cours de construction achevés	17 611 577	21 695 358
Acquisitions d'immeubles	0	6 631 772
Dépenses ultérieures capitalisées	2 846 963	1 230 229
Profits (pertes) résultant d'ajustements de la juste valeur	21 422 816	2 949 834
Cessions (-)	-1 398 388	-5 190 193
<b>Solde en fin de période</b>	<b>462 963 196</b>	<b>408 633 653</b>
<b>b. Projets de développement</b>		
Solde en début de période	34 758 953	27 517 077
Investissements - projets de développement	2 623 956	9 759 188
Apport - Achat	0	6 074 687
Projets de développement réceptionnés	-17 611 577	-21 695 358
Acquisitions par voie de regroupements d'entreprises		
<b>Solde en fin de période</b>	<b>19 771 332</b>	<b>21 655 593</b>
<b>c. Immobilisations à usage propre</b>		
<b>d. Autres</b>		
<b>Immeubles de placement, solde en fin d'exercice</b>	<b>482 734 527</b>	<b>430 289 246</b>

### PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Au 30 juin 2018, le périmètre de consolidation est identique à celui du 31/12/2017, à savoir qu'il comprend la S.A. Home Invest Belgium (0420.767.885), la Sprl Charlent 53 Freehold (0536.280.237), la S.A. Investors (0405.083.876) et la S.A. S&F Immobilière S.A. (0419.957.045).

### DIVIDENDE DISTRIBUÉ

L'Assemblée générale du 2 mai 2018 a approuvé l'affectation du résultat proposée par le Conseil d'administration. Un dividende brut de € 4,50 par action a ainsi été distribué. Compte tenu de l'acompte versé en décembre 2017 pour € 3,75 brut (coupon n°23), le solde du dividende de l'exercice 2017 de € 0,75 brut (coupon n°24) a été mis en paiement le 17 mai 2018.

Pour rappel, le dividende distribué par la SIR est soumis à un précompte mobilier de 30%.

### ACTIFS ET PASSIFS CONDITIONNELS AU 30 JUIN 2018

Au 30 juin 2018, hormis un acompte de € 1 675 000 payé pour l'acquisition de la société BE Real Estate S.A., Home Invest Belgium n'avait ni actifs ni passifs conditionnels.

### ACTIFS ET PASSIFS FINANCIERS

Les chiffres repris dans le tableau ci-après ont trait uniquement aux dettes envers les établissements financiers :

Financements au 30/06/2018	Montant des lignes confirmées	Utilisation	Durée moyenne
<b>Financements bancaires</b>	<b>208 000 000</b>	<b>191 500 000</b>	<b>4 ans et 6 mois</b>
Belfius	61 500 000	61 500 000	4 ans et 4 mois
BNP Paribas Fortis	46 500 000	43 000 000	6 ans
ING	60 000 000	47 000 000	4 ans
KBC Bank	30 000 000	30 000 000	2 ans et 5 mois
Degroof	10 000 000	10 000 000	4 ans et 10 mois
<b>Financements obligataires</b>	<b>40 000 000</b>	<b>40 000 000</b>	<b>4 ans et 6 mois</b>
Emission du 18/06/2014	40 000 000	40 000 000	6 ans
<b>TOTAL</b>	<b>248 000 000</b>	<b>231 500 000</b>	<b>4 ans et 9 mois</b>

Le tableau ci-dessous reprend les lignes de crédits ouvertes auprès de chaque banquier et la maturité moyenne. Aucune ligne contractée ne vient à échéance dans le second semestre 2018.

Au 30 juin 2018, Home Invest Belgium dispose de € 16 500 000 de disponible sur ses crédits bancaires. La totalité des lignes bancaires est contractée à taux variable.

Instruments de couverture actifs au 30/06/2018	Type	Montant nominal	Taux	Echéance	Qualification	Juste valeur 30/06/2018
Belfius	IRS	10 000 000	1,16%	10/11/2024	Transaction	-526 922
Belfius	IRS	10 000 000	1,06%	10/11/2024	Transaction	-460 902
Belfius	IRS	15 000 000	1,965%	10/11/2027	Transaction	-1 789 901
Belfius	IRS	21 500 000	0,585%	10/11/2025	Transaction	-159 642
BNP Paribas Fortis	IRS	25 000 000	1,199%	30/09/2027	Transaction	-1 128 368
BNP Paribas Fortis	IRS	21 500 000	0,40%	30/11/2021	Transaction	-164 400
ING	IRS	10 000 000	1,60%	14/04/2026	Transaction	-860 410
ING	IRS	15 000 000	0,35%	01/06/2022	Transaction	-49 345
ING	IRS	20 000 000	1,896%	15/12/2025	Transaction	-2 098 451
KBC	IRS	15 000 000	0,087%	05/05/2021	Transaction	-97 464
<b>Couverture type IRS</b>		<b>163 000 000</b>		<b>6 ans et 6 mois</b>		<b>-7 335 805</b>

Instruments de couverture à départ décalé	Type	Montant nominal	Taux	Départ	Echéance	Qualification	Juste valeur 30/06/2018
ING	IRS	20 000 000	1,896%	14/12/2021	14/12/2025	Transaction	-722 477
ING	IRS	15 000 000	2,340%	14/11/2021	14/05/2024	Transaction	-582 875
		<b>35 000 000</b>					<b>-1 305 352</b>

Les produits de couverture de taux d'intérêt sont exclusivement de type IRS (Interest Rate Swap) qui constituent des contrats d'échange de taux flottants en taux fixes. Au 30 juin 2018, le montant nominal total des couvertures IRS souscrites s'élève à € 163 millions comme repris dans le tableau ci-dessus.

Les passifs financiers non courants ont trait aux IRS dont la juste valeur négative s'établit à € 8 641 157 à la clôture du semestre. Tous les instruments de couverture ne sont pas considérés comme comptabilité de couverture au sens de l'IFRS 9.

## COMPTABILISATION :

Conformément à l'IFRS9, au 30 juin 2018, la juste valeur négative des instruments financiers est comptabilisée au passif en rubrique I.C. « Autres passifs financiers non

courants », pour un montant total repris ci-dessus. La contrepartie est comptabilisée conformément au schéma suivant :

Juste valeur des instruments financiers au 30/06/2018	En compte de résultat sous la rubrique XXIII. « Variations de la juste valeur des actifs et passifs financiers (+/-) »	Dans les fonds propres sous la rubrique « d. Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS est appliquée (+/-) »	Dans les fonds propres sous la rubrique « n. Résultat reporté des exercices antérieurs (+/-) »
Instruments efficaces			
Instruments inefficaces (variation 2018)	-587 798		
Instruments efficaces à la clôture précédente			
Instruments inefficaces à la clôture précédente <sup>1</sup>			-8 053 358
<b>TOTAL</b>	<b>-587 798</b>	<b>0</b>	<b>-8 053 358</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>-8 641 157</b>	

La comptabilisation des lignes de crédit se fait dans le poste des « Dettes financières non courantes et courantes ». Les dettes financières sont comptabilisées à leur coût amorti ce qui correspond à la juste valeur.

L'IFRS 13 prévoit une hiérarchie des justes valeurs sous 3 niveaux d'entrée de données (niveaux 1,2 et 3) et s'applique aux IFRS qui exigent ou permettent des évaluations à la juste valeur ou la communication d'informations sur la juste valeur et donc l'IFRS 9.

Concernant les instruments financiers, toutes ces justes valeurs sont de niveau 2. N'ayant pas d'autres niveaux

que le niveau 2, Home Invest Belgium n'a pas mis en place de politique de suivi de transferts entre niveaux hiérarchiques.

L'évaluation est réalisée par les banques sur base de la valeur actuelle des flux de trésorerie futurs estimés.

Bien que la majorité des instruments dérivés utilisés soient considérés comme des instruments de trading (transaction) au sens des normes IFRS, ils sont exclusivement destinés à des fins de couverture de risque de variation des taux d'intérêts et non à des fins spéculatives.



Trône, Bruxelles



Port Zélande, Ouddorp (Pays-Bas)

<sup>1</sup> Les modifications de la juste valeur des exercices précédents comptabilisées dans le compte de résultat ont entretemps été affectées au résultat reporté des exercices précédents.

## AUTRE ANNEXE

### IFRS 9 – Instruments financiers (entrée en vigueur au 1er janvier 2018)

La norme IFRS 9 a été finalisée et publiée par l'IASB en juillet 2014 et adoptée par l'UE en novembre 2016. IFRS 9 contient les dispositions relatives à la classification et à l'évaluation des actifs et passifs financiers, la dépréciation des actifs financiers et la comptabilité de couverture générale. IFRS 9 remplace la majeure partie de la norme IAS 39 – Instruments financiers : Comptabilisation et évaluation.

Sur base d'une analyse de la situation de Home Invest Belgium SA au 30 juin 2018, la norme IFRS 9 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés. En ce qui concerne la dépréciation des actifs financiers évalués au coût amorti, y compris les créances commerciales et créances de location-financement – si applicable, l'application initiale du modèle des pertes de crédit attendues selon IFRS 9 conduit à la comptabilisation plus tôt des pertes de crédit par rapport au modèle des pertes de crédit encourues appliqué selon IAS 39. Compte tenu des montants relativement limités des créances commerciales et de location-financement combinés au faible risque de crédit associé, Home Invest Belgium SA n'enregistre pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés.

### IFRS 15 – Produits des activités ordinaires tirés de contrats avec des clients (entrée en vigueur au 1er janvier 2018)

La norme IFRS 15 établit un modèle unique complet quant à la comptabilisation des produits des activités ordinaires provenant de contrats avec des clients. Lors de son entrée en vigueur, la nouvelle norme remplace la norme IAS 18 qui couvre les produits provenant des ventes de biens et des prestations de services, la norme IAS 11 qui traite des contrats de construction et les interprétations associées. La norme IFRS 15 n'a pas d'impact matériel sur les états financiers consolidés de Home Invest Belgium SA car les contrats de location sont exclus du champ d'application de la norme et représentent la principale source de produits pour Home Invest Belgium SA.

Les principes de la norme IFRS 15 sont néanmoins



Xavier de Bue, Uccle

applicables aux composantes non locatives qui peuvent être comprises dans des contrats de location ou dans des accords séparés, telles que les services de maintenance chargés au preneur. Compte tenu du fait que ces composantes non locatives sont relativement limitées et représentent principalement des services comptabilisés progressivement tant selon la norme IFRS 15 que la norme IAS 18, Home Invest Belgium SA n'enregistre pas d'impact matériel à cet égard.

Home Invest Belgium SA n'a pas appliqué les nouvelles normes interprétations et amendements suivantes qui ont été publiées mais qui ne sont pas encore entrées en vigueur :

### IFRS 16 – Contrats de location (entrée en vigueur au 1er janvier 2019)

La norme IFRS 16 fournit un modèle complet pour l'identification des accords de location et leur traitement dans les états financiers du preneur et du bailleur. Elle remplacera la norme IAS 17 – Contrats de location ainsi que les interprétations associées lors de son entrée en vigueur. IFRS 16 n'a pas encore été adoptée par l'UE.

Des changements significatifs sont introduits par IFRS 16 en ce qui concerne la comptabilisation par le preneur avec la suppression de la distinction entre location simple et location-financement et la comptabilisation d'actifs et de passifs pour tous les contrats de location (sauf exceptions limitées aux locations à court-terme et aux locations d'actifs de faible valeur). Contrairement à la comptabilisation par le preneur, la norme IFRS 16 maintient en substance les dispositions de la norme IAS 17 quant à la comptabilisation par le bailleur et conserve l'obligation pour le bailleur de classer une location comme location simple ou location-financement.

Comme Home Invest Belgium SA agit presque exclusivement comme bailleur et a choisi de ne pas réévaluer si un contrat est ou comporte une location par rapport à IAS 17, la norme IFRS 16 ne devrait pas avoir d'impact matériel sur ses états financiers consolidés. Dans les cas limités où Home Invest Belgium SA est le preneur dans des contrats classés en location simple selon IAS 17 et non sujets aux exemptions de la norme IFRS 16 (p.ex. location de voitures, immeubles utilisés par le Groupe, ...), un actif au titre du droit d'utilisation et un passif associé seront comptabilisés dans le bilan consolidé.

### Retraitement sur l'exercice 2017

Conformément à l'IAS 8, Home Invest Belgium a procédé au retraitement de ses comptes 2017 pour tenir compte de l'IAS 12 Impôts différés. En effet, lors de la clôture 2017, l'impôt différé qui découlerait de l'éventuelle vente du portefeuille Port Zélande n'avait pas été pris en compte. Il en résulte qu'une provision de € 0,8 million a été comptabilisée dans l'année 2017 sous la rubrique « XIX. Autre résultat sur portefeuille » du compte de résultat. Cette provision est purement latente et n'a aucun impact sur le résultat distribuable de la société.

# Rapport du commissaire

## Rapport d'examen limité sur des informations financières intermédiaires et consolidées pour le semestre clôturé le 30 juin 2018

### INTRODUCTION

Dans le cadre de notre mandat de commissaire, nous avons effectué l'examen limité du bilan intermédiaire et consolidé de Home Invest Belgium au 30 juin 2018 ainsi que du compte de résultats consolidé intermédiaire, de l'état des variations des capitaux propres consolidé et du tableau des flux de trésorerie consolidé pour la période de six mois se terminant à cette date, des notes contenant un résumé des principales méthodes comptables et d'autres notes explicatives.

Ces états montrent un total du bilan consolidé d'EUR 489 392 519 et un bénéfice consolidé pour la période de 6 mois d'EUR 24 917 702. Le conseil d'administration est responsable de l'établissement et de la présentation sincère de cette information financière intermédiaire et consolidée conformément au référentiel International Financial Reporting Standards, tel qu'adopté par l'Union européenne applicable à la communication d'information financière intermédiaire (« IAS 34 »).

Notre responsabilité est d'exprimer une conclusion sur cette information financière intermédiaire et consolidée sur la base de notre examen limité.

### ÉTENDUE DE L'EXAMEN LIMITÉ

Nous avons effectué notre examen limité selon la Norme ISRE 2410 « Examen limité d'informations financières intermédiaires effectué par l'auditeur indépendant de l'entité ». Un examen limité d'informations financières intermédiaires consiste en

des demandes d'informations, principalement auprès des personnes responsables des questions financières et comptables et dans la mise en œuvre de procédures analytiques et d'autres procédures d'examen limité. L'étendue d'un examen limité est très inférieure à celle d'un audit effectué selon les Normes ISA et, en conséquence, ne nous permet pas d'obtenir l'assurance que nous avons relevé tous les faits significatifs qu'un audit permettrait d'identifier. En conséquence, nous n'exprimons pas d'opinion d'audit sur cette information financière intermédiaire consolidée.

### CONCLUSION

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé de faits qui nous laissent à penser que les états financiers intermédiaires et consolidés ci-joints ne présentent pas sincèrement, dans tous leurs aspects significatifs la situation financière et consolidée de l'entité au 30 juin 2018, ainsi que de sa performance financière et des flux de trésorerie pour la période de six mois se terminant à cette date, conformément à la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire » telle qu'adoptée par l'Union européenne.

Anvers, le 5 septembre 2018

**Grant Thornton Réviseurs d'entreprises SCRL**  
représentée par  
**Philip Callens**  
Réviseur d'entreprises et réviseur agréé par la  
FSMA pour les OPC's  
Commissaire

## Déclaration des personnes responsables

Conformément à l'article 13§2, 3° de l'arrêté royal du 14 novembre 2007, le Conseil d'Administration et la direction effective de Home Invest Belgium SA attestent qu'à leur connaissance :

a) le jeu d'états financiers résumés, établi conformément aux normes comptables applicables, donne une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la SIR et des entreprises comprises dans la consolidation ;

b) le rapport de gestion intermédiaire contient un exposé fidèle des informations qui doivent y figurer, en particulier celles reprises aux § 5 et 6 de l'article 13 de l'AR du 14 novembre 2007.



L'équipe HIB

# Agenda de l'actionnaire

2018	
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2018	jeudi 6 septembre 2018
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2018	jeudi 25 octobre 2018
2019	
Communiqué annuel relatif à l'exercice 2018	jeudi 21 février 2019
Mise en ligne du rapport financier annuel sur le site internet	vendredi 29 mars 2019
Assemblée générale ordinaire de l'exercice 2018	mardi 7 mai 2019
Déclaration intermédiaire : résultats au 31 mars 2019	mardi 7 mai 2019
Mise en paiement du dividende de l'exercice 2018	vendredi 17 mai 2019
Rapport financier semestriel : résultats au 30 juin 2019	jeudi 5 septembre 2019
Déclaration intermédiaire : résultats au 30 septembre 2019	jeudi 24 octobre 2019

## POUR TOUT RENSEIGNEMENT COMPLÉMENTAIRE :

Liévin Van Overstraeten  
Président du Conseil d'Administration  
Tél : +32.2.740.14.50  
E-mail : lvo@homeinvest.be

Home Invest Belgium SA  
SIR publique de droit belge  
Boulevard de la Woluwe 46, Bte 11  
B – 1200 Bruxelles  
RPM: 0420.767.885 | ISIN BE 003760742  
[www.homeinvestbelgium.be](http://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 et dans certaines formes d'hébergement touristique. Propriétaire d'un portefeuille de plus de € 460 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. Son portefeuille est situé en Belgique et aux Pays-Bas.

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

## HOME INVEST BELGIUM SA

SIR publique de droit belge  
Boulevard de la Woluwe 46, bte 11  
B -1200 Brussels  
T +32 2 740 14 50  
info@homeinvest.be  
www.homeinvestbelgium.be  
RPM: 0420.767.885. ISIN BE 003760742

